

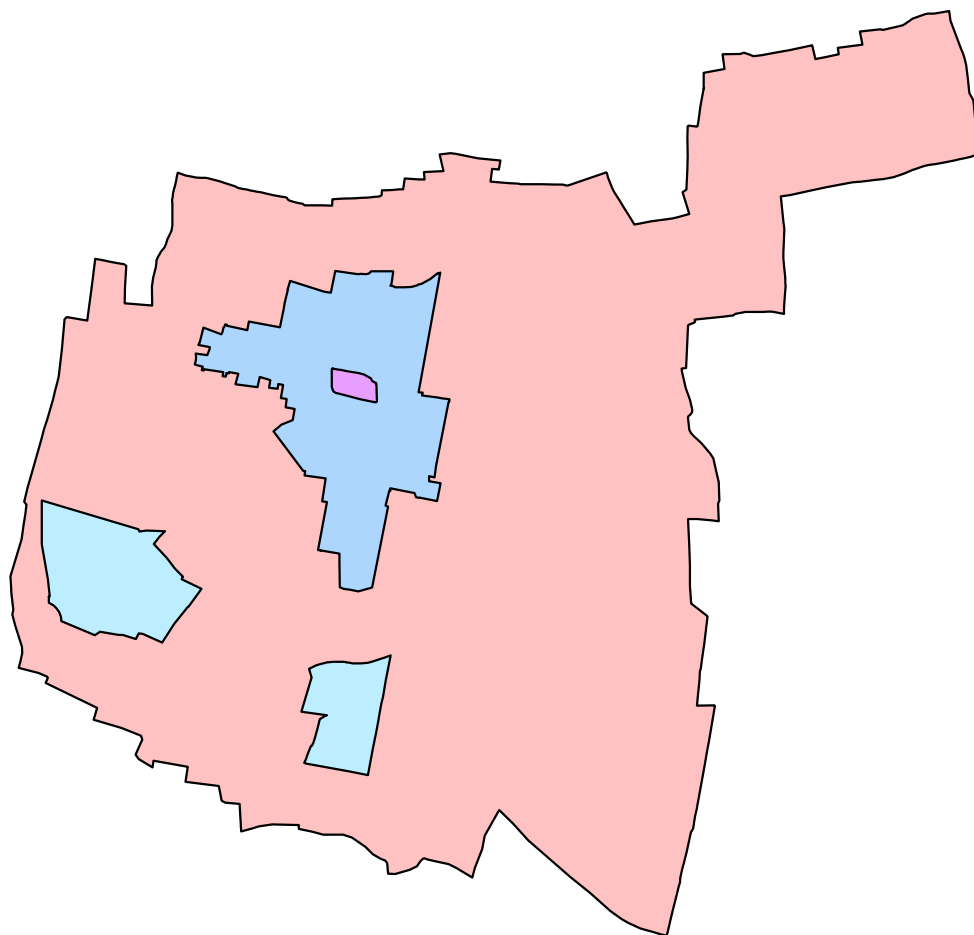
# COMUNE DI CELLAMARE

## PROVINCIA DI BARI

G

U

R



OGGETTO:

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

DESCRIZIONE DELLA TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUG - VERSIONE  
DEFINITIVA

Tavola redatta ad integrazione delle richieste formulate dalla  
deliberazione di Giunta Regionale n.681 del 15/04/2014

TAVOLA

**25.1**

R.2.1

ELABORATO DIGITALIZZATO

SCALA 1:5000

Agosto 2017

PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Donato BOSCO

COLLABORAZIONE:

Dott. Arch. Carmelinda COCCIOLI



# Comune di Cellamare

## Piano Urbanistico Generale

### NORME TECNICHE

### di ATTUAZIONE

Adeguate a seguito della Conferenza dei Servizi tenutasi nei giorni

17/11/2016

22/11/2016

24/11/2016

28/11/2016

06/12/2016

13/12/2016

VERSIONE DEFINITIVA

A cura del Commissario *ad Acta* Arch. Giacomo Losapio

Agosto 2017

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

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

Seguendo alcuni modelli di pianificazione italiana e di altri paesi (Francia principalmente), ho cercato di progettare un Piano che non sia solo una somma di disegni su carta, ma che possa essere gestito con continuità nei tempi non brevi delle trasformazioni urbane dalle scelte condivise quale strumento di governo, certamente con le inevitabili critiche di qualcuno.

Pertanto il Piano è rivolto ad amministratori pubblici che di fatto si assumano le proprie responsabilità verso i cittadini da essi governati.

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

Donato Bosco

**PARTE I° - DISPOSIZIONI GENERALI ..... 12**

**TITOLO I° - OBIETTIVI GENERALI..... 12**

Art. 1 - Norme Generali .....	12
Art. 2 – Finalità delle Norme.....	12
Art. 3 - Applicazione delle norme .....	12
Art. 4 - Opere di urbanizzazione .....	12

**TITOLO II° - STRUTTURA DEL PUG ..... 14**

Art. 5 – Struttura del Piano Urbanistico Generale.....	14
Art. 6 – Adeguamento del PUG agli strumenti di pianificazione regionale .....	15
Art. 7 – Abrogazione delle disposizioni urbanistiche previgenti .....	15
Art. 8 – Elaborati del PUG.....	15

**TITOLO III° - INDICI EDILIZI ..... 18**

Art.9 (ex Art.5) – Indici Edilizi .....	18
9.1 (Ex Art.6) - Indici Medi Per Abitante .....	18
9.2 (ex Art.7) - Superficie territoriale - St (mq) .....	18
9.3 (ex Art.8) - Indici di fabbricabilità territoriale - Ift (mc/mq - mc/Ha).....	18
9.4 (ex Art.9) - Densità territoriale – Dt.....	19
9.5 (ex Art.10) - Unità operativa minima – Um .....	19
9.6 (ex Art.11) - Superficie fondiaria - Sf (mq) .....	19
9.7 (ex Art.12) - Indici di fabbricabilità fondiaria - Iff (mc/mq - mc/Ha).....	19
9.8 (ex Art.13) - Superficie coperta - Sc (mq).....	19
9.9 (ex Art.14) - Superficie di piano - Sp (mq).....	19
9.10 (ex Art.15) - Altezza massima - Hm - Altezza virtuale - Hv (ml) – Norma valida per gli ambiti che interessano la città consolidata. ....	19
9.11(ex Art.16) - Altezza dei fronti - Hf (ml).....	19
9.12 (ex Art.17) - Altezza lorda dei piani - Hp (ml).....	19
9.13 (ex Art.18) - Volume degli edifici – Volume urbanistico V (mc).....	20
9.14 (ex Art.19) - Rapporto di copertura – Rc.....	20
9.15 (ex Art.20) - Distanza dai confini: Dc - Distanza tra fabbricati: Df - Distanza dalla strada: Ds (ml) .....	20
9.16 (ex Art.21) - Parcheggi - P (mq).....	20
9.17 (ex Art.22) - Autorimesse - A (mq).....	20
9.18 (ex Art.23) - Parcheggi pubblici - Pp (mq) .....	20
9.19 (ex Art.24) - verde condominiale - Vc (mq) .....	20
9.20 (ex Art.25) - Area di rispetto - Ar (mq).....	21
9.21 (ex Art.25.1) - Zone di rispetto per scarto edificatorio .....	21
9.22 (ex Art.26) - Vincolo di controllo ambientale .....	21
9.23 (ex Art.27) - Indice di utilizzazione fondiaria - IF (mc/mq).....	21
9.24 (ex Art.28) - Indice di utilizzazione territoriale - UT (%).....	22
9.25 (ex Art.29) - Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) .....	22
9.26 (ex Art.30) - Superficie per urbanizzazione primaria - S1 (mq).....	22
9.27 (ex Art.31) - Superficie per urbanizzazione secondaria - S2 (mq).....	22
9.28 (ex Art.32) - Superficie minima di intervento - Sm (mq).....	22
9.29 (ex Art.33) - Prescrizioni generali.....	22
9.30 (ex Art.34) - Aree di pertinenza .....	22

9.31 (ex Art.38) – Sostenibilità .....	23
--	----

## **PARTE II° - PUG/STRUTTURALE – INVARIANTI..... 24**

### **TITOLO I° - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO..... 24**

Art. 10 - Invarianti strutturali .....	24
Art. 11- Contesti territoriali .....	25
Art. 12 - Obiettivi generali per le invarianti e i contesti territoriali .....	26

### **TITOLO II - MODALITA' ATTUAZIONE DEL PUG ..... 27**

#### **CAPO I - PIANIFICAZIONE ESECUTIVA ..... 27**

Art. 13 (ex Art.105)-Disposizioni relative ai piani particolareggiati e alle lottizzazioni in vigore.....	27
Art. 14 (ex Art.106) - Programmi pluriennali e Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) .....	27
Art. 15 (ex Art.107) – Ulteriori disposizioni relative ai piani particolareggiati e alle lottizzazioni in vigore.....	28
Art. 16 (ex Art.108) - Rispetto delle alberature di alto fusto .....	29
Art. 17 (ex Art.109) - Utilizzazione degli indici di fabbricabilità.....	29
Art. 18 (ex Art.110) - Decadenza dei vincoli .....	29
Art. 19 (ex Art.111) - Fabbricati esistenti nelle aree di completamento e nelle aree di interesse ambientale.....	29

#### **CAPO II – DISPOSIZIONI OPERATIVE ..... 29**

Art. 20 (ex Art. 95) - Norme di gestione .....	29
Art. 21 (ex Art. 96 - ex Art.96.1 - ex Art.96.2) – Definizione e revisione periodica dei fabbisogni .	30
Art. 22 (ex Art. 97 - ex Art. 97.1- ex Art. 97.2 - ex Art. 97.3)-Definizione e revisione periodica dei fabbisogni insediativi residenziali e produttivi .....	30
Art. 23 (ex Art. 98 - ex Art. 98.1 - ex Art. 98.2) - Definizione e revisione periodica dei fabbisogni di infrastrutture.....	31
Art. 24 (ex Art. 99) - Definizione e revisione periodica dei fabbisogni di servizi e spazi pubblici.....	31
24.1 (ex Art. 99.1) .....	31
24.2 (ex Art. 99.2) .....	31
24.3 (ex Art. 99.3) .....	32
24.4 (ex Art. 99.4) .....	32
24.5 (ex Art. 99.5).....	32
Art. 25 (ex Art. Art. 100) – Programmazione .....	33
25.1 (ex Art. 100.1) .....	33
25.2 (ex Art. 100.2) .....	33
Art. 26 (ex Art. 101) - Formazione e istruttoria degli strumenti attuativi urbanistici ed edilizi .....	33
26.1 (ex Art. 101.1) .....	33
26.2 (ex Art. 101.2) .....	34
Art. 27 (ex Art. 102) - Formazione degli strumenti attuativi – verifiche progettuali preventive.....	34
Art. 28 (ex Art. 103) – Permesso di Costruire – determinazione delle modalità e degli oneri attuativi .....	34
Art. 29 (ex Art. 104) – Beni pubblici demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato – Attuazione di previsione.....	34

#### **CAPO III - PEREQUAZIONE URBANA ..... 34**

Art. 30 - Finalità .....	34
Art. 31 - Prescrizioni generali.....	35

Art. 32 - Prescrizioni specifiche.....	35
32.1 (ex Art. 84.2) – .....	36
CAPO IV - PIANI TEMATICI .....	36
Art. 33 - Piano del verde urbano .....	36
Art. 34 - Piano di zonizzazione e di risanamento acustico.....	37
Art. 35 - Piano per la prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico.....	38
Art. 36 - Piano del traffico .....	38
<b>TITOLO III - INVARIANTI DI TIPO PAESISTICO - AMBIENTALE .....</b>	<b>40</b>
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	40
Art. 37 (ex Art.112) - Recepimento del PAI .....	40
Art. 38 - Recepimento del PUTT/P P.P.T.R.....	40
CAPO II – EMERGENZE GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE.....	41
Art. 39 - Dislivello di terrazzamento da 120,00m a 160,00m s.l.m.....	41
Art. 40 - Corsi d'acqua / reticolo idrografico .....	42
<del>Art. 41 – Linee di ruscellamento.....</del>	<del>42</del>
CAPO III – EMERGENZE BOTANICO VEGETAZIONALI.....	42
Art. 42 - Macchia e Biotopi .....	42
CAPO IV – BENI DIFFUSI NEL PAESAGGIO AGRARIO .....	43
Art. 43 - Muretti a secco ed alberature stradali e poderali .....	43
CAPO V – VERDE URBANO.....	44
Art. 44 (ex art.42) - Disciplina delle Aree a verde pubblico e di uso pubblico.....	44
<b>TITOLO IV - INVARIANTI DI TIPO STORICO CULTURALE .....</b>	<b>47</b>
Art. 45 - Beni architettonici e masserie antiche segnalati nel territorio rurale.....	47
Art. 46 - Centro storico .....	48
Art. 47 - Strade a valenza paesaggistica .....	49
<b>TITOLO V - INVARIANTI DI TIPO INFRASTRUTTURALE ESISTENTI .....</b>	<b>51</b>
Art. 48 - Invarianti infrastrutturali esistenti.....	51
Art. 49 (ex Art. 40) - Aree destinate alla viabilità / Rete stradale.....	51
49.1 (ex Art.41) - Viabilità.....	51
Art. 50 (ex Art. 91) - Normativa delle infrastrutture terrestri – prescrizioni particolari del P.U.G. ...	52
Art. 51 (ex Art. 92) - Viabilità e mobilità / gerarchia delle strade.....	53
Art. 52 (ex Art. 93) - Caratteristiche geometriche delle strade urbane.....	53
52.1 (ex Art. 93.1) - Sezione trasversale .....	53
52.2 (ex Art. 93.2) - Carreggiata .....	53
52.3 (ex Art 93.3) - Spartitraffico centrale.....	53
52.4 (ex Art. 93.4) - Fasce laterali di pertinenza stradale .....	54
52.5 (ex Art. 93.5) - Distanze tra le intersezioni, passi carrabili e attraversamenti pedonali.....	54
52.6 (ex Art. 93.6) - Passi carrabili .....	54
52.7 (ex Art. 93.7) – Tipo di attraversamenti pedonali.....	54
52.8 (ex Art. 93.8) - Organizzazione delle carreggiate parcheggio .....	54
52.9 (ex Art. 93.9) - Coesistenza delle funzioni .....	54
52.10 (ex Art. 93.10) – Corsia adiacente a quella di sosta.....	54
52.11 (ex Art. 93.11) - .....	55
Art. 53 (ex Art. 94) - Caratteristiche geometriche delle strade extraurbane .....	55
53.1 (ex Art. 94.1) – Norme.....	55

53.2 (ex Art. 94.2) – Dimensioni delle aree di rispetto stradale .....	55
53.3 (ex Art.94.3) – Distanze dal ciglio .....	55
53.4 (ex Art.94.4) – Distanze dalle intersezioni .....	55
Art. 54 (ex Art. 52) - Impianti a rete .....	55
Art. 55 - Area Cimiteriale .....	56

## **PARTE III° - PUG/STRUTTURALE - CONTESTI TERRITORIALI..... 57**

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI..... 57**

Art. 56 – Aree sottoposte a PUE .....	57
Art. 57 – Aggiustamenti dei limiti cartografici.....	57
Art. 58 – Contesti territoriali .....	57
Art. 59 – Compatibilità sismica .....	59

### **TITOLO II° - CONTESTI RURALI EXTRAURBANI ..... 60**

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	60
Art. 60 - Contesti rurali extraurbani .....	60
60.1 (ex Art.44).....	60
Art. 61 (ex Art.46.3) - Interventi consentiti nei contesti rurali .....	60
61.1 (ex Art.48) - Serre.....	60
61.2 (ex Art.49) - Agriturismo .....	60
Art. 62 (ex Art. 46.4) - Previsione degli Interventi .....	61
Art. 63 (ex Art. 47) - Asservimento di aree non contigue .....	61
Art. 64 - Strade rurali .....	61
Art. 65 - Trasformazioni colturali e opere di miglioramento fondiario .....	62
CAPO II – CONTESTO RURALE A PREVALENTE VALORE PAESAGGISTICO (CR1).....	62
Art. 66 (ex Artt.46, 46.1, 46.2) - Descrizione del contesto, (CR1) / Zone AP (E) , (Ambito 11). .....	62
Art. 67 - Destinazioni d’uso.....	62
Art. 68 - Obiettivi del contesto .....	62
Art. 69 (ex Artt. 46.5 ) - Indicazioni per il PUG/P .....	63
CAPO III – CONTESTO RURALE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (CR2) .....	63
Art. 70 (ex Artt. 45, 46, 46.1, 46.2) - Descrizione del contesto, (CR2) / Zone B (E) , (Ambito 11). ....	63
Art. 71 - Destinazioni d’uso.....	63
Art. 72 - Obiettivi del contesto .....	63
Art. 73 (ex Artt. 46 e 46.5) - Indicazioni per il PUG/P .....	64
CAPO IV – CONTESTO RURALE MULTIFUNZIONALE A PREVALENTE VALORE AMBIENTALE.....	64
Art. 74 (ex Artt. 84.3, 85, 85.1, 85.2, 85.3) – Descrizione del contesto, (CR3) / Zone ZPU.....	64
Art. 75 – Destinazioni d’uso.....	64
Art. 76 (ex Art. 85.3) – Obiettivi del contesto .....	64
Art. 77 (ex Art. 85.4) – Indicazioni per il PUG/P .....	64
77.1 – Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CR/3), Ambito 12, Zone ZPU .....	64
CAPO V – CONTESTO RURALE A RILEVANTE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO (CR3).....	64
Art. 78 (ex Artt.46, 46.1, 46.2) - Descrizione del contesto, (CR3) / Zone APP (E) , (Ambito 11). .....	64
Art. 79 - Destinazioni d’uso.....	65
Art. 80 - Obiettivi del contesto .....	65
Art. 81 (ex Artt. 46.5 e 46.6 ) - Indicazioni per il PUG/P .....	65

<b>TITOLO III° - CONTESTI URBANI.....</b>	<b>66</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>66</b>
Art. 82 - Destinazioni d’uso.....	66
Art. 83 - Attrezzature tecnologiche .....	66
Art. 84 - Contenimento dei consumi energetici .....	67
Art. 85 (ex Art. 67) - Aree per servizi della residenza e verde di quartiere .....	67
Art. 86 (ex Art. 68) - Convenzioni.....	68
Art. 87 (ex Art. 69) - Adeguamento alle Leggi Regionali .....	68
<b>CAPO II – CONTESTO URBANO D’INTERESSE STORICO (CU1).....</b>	<b>69</b>
Art. 88 (ex Art. 70) - Descrizione del contesto (CU1) - Ambito 1 .....	69
Art. 89 (ex Art. 71.2) - Obiettivi del contesto.....	69
Art. 90 (ex Artt. 71.1) - Modalità di attuazione .....	69
Art. 91 (ex Art. 70) - Destinazioni d’uso.....	70
<del>91.1 (ex Art. 71.20) – PUE Strategico dei Servizi .....</del>	<del>70</del>
<b>CAPO III – CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2).....</b>	<b>70</b>
Art. 92 (ex Artt. 72 e 72.1) - Descrizione del contesto (CU2) - Ambito 2.....	70
Art. 93 (ex Artt. 72.1, 72.3 e 72.4) - Destinazioni d’uso.....	71
Art. 94 – Obiettivi del contesto .....	71
Art. 95 (ex Artt. 72.2 e 72.6) - Modalità di attuazione.....	72
<b>CAPO IV – CONTESTI URBANI CONSOLIDATI (CU3) .....</b>	<b>72</b>
Art. 96 (ex Art. 73) - Descrizione dei contesti (CU3/a) e (Cu3/b) - Ambito 3.....	72
Art. 97 (ex Art. 72.1) - Destinazioni d’uso.....	73
Art. 98 – Obiettivi del contesto .....	73
Art. 99 (ex Art. 73.1) – Modalità di attuazione dei contesti (CU3/a e CU3/b) -Ambito 3.....	74
99.1 (ex Art. 73.1) – Zona B3 (CU3/a) interventi a livello di edificio.....	74
99.2 (ex Art. 73.5) – Zone B6 del PUG (CU3/b) -.....	74
Art. 100 (ex Artt. 74.1 e 74.2) – Modalità di attuazione del contesto (CU3/c e CU3/d) - Ambito 4... 74	
<b>CAPO V – CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO (CU4).....</b>	<b>75</b>
Art. 101 (ex Art. 75) - Descrizione dei contesti (CU4/a) e (CU4/b) - Ambito 5.....	75
Art. 102 (ex Art. 72.1) - Destinazioni d’uso.....	75
Art. 103 (ex Art. 75.3) – Obiettivi del contesto.....	76
Art. 104 (ex Art. 75.3) - Modalità di attuazione.....	76
<del>104.1 – Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CU4/b), .....</del>	<del>77</del>
<b>CAPO VI – CONTESTI URBANI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (CU5) .....</b>	<b>77</b>
Art. 105 (ex Art. 51) - Descrizione dei contesti (CU5/a) e (CU5/b).- Ambito 10 .....	77
Art. 106 - Destinazioni d’uso .....	77
Art. 107 – Obiettivi del contesto .....	77
Art. 108 (ex Art. 51.1) – Modalità di attuazione.....	77
<b>CAPO VII – CONTESTI URBANI DELLA NUOVA INSEDIATIVITA’ RESIDENZIALE DI PRIMO IMPIANTO (CU6)</b>	<b>78</b>
.....	78
Art. 109 - Descrizione dei Contesti (CU6/a), (CU6/b) e (CU6/c) - Ambito 6 ed Ambito 7.....	78
Art. 110 - Destinazioni d’uso.....	78
Art. 111 (ex Art. 77.4) – Obiettivi del contesto .....	78
Art. 112 (ex Art. 77) – Modalità di attuazione dei contesti (CU6/a). Ambito 6 .....	79
112.1 (ex Art. 77.1) - Edificazione nel contesto (CU6/a) .....	79
112.2 - Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CU6/a), Ambito 6, Zone C4 .....	79



Art. 113 (ex Artt. 78 e 78.1) – Modalità di attuazione dei contesti (CU6/b) e (CU6/c)Ambito 7.....	79
113.1 - Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CU6/b) Ambito 7, Zone C581	
113.2 - Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CU6/c) Ambito 7, Zone C681	
CAPO VIII – CONTESTI DELLA NUOVA INSEDIATIVITA’ DIREZIONALE (Ricettiva – Alberghiera) (CU7) ..	82
Art. 114 (ex Art. 82.1) - Descrizione del Contesto (CU7), (Ambito 9) .....	82
Art. 115 - Destinazioni d’uso.....	82
Art. 116 – Obiettivi del contesto .....	82
Art. 117 (ex Art. 82.1) – Modalità di attuazione.....	82
CAPO IX – CONTESTI URBANI PRODUTTIVI (CU8).....	82
Art. 118 - Descrizione dei Contesti (CU8), (Ambito 9) .....	83
Art. 119 - Destinazioni d’uso.....	83
Art. 120 – Obiettivi del contesto .....	83
Art. 121 – Modalità di attuazione.....	83
CAPO X – CONTESTI PRODUTTIVI IN FASE DI ATTUAZIONE del PIP (CP1) .....	84
Art. 122 (ex Artt. 50 e 50.1) - Descrizione dei Contesti produttivi (CP1)- Ambito 9 .....	84
Art. 123 (ex art. 50.2) – Destinazioni d’uso consentite .....	84
Art. 124 – Obiettivi del contesto .....	84
Art. 125 (ex Art. 50.3) – Modalità di attuazione.....	85
CAPO XI – CONTESTI URBANI PER SERVIZI PUBBLICI (CU9) .....	85
Art. 126 (ex Art 81) - Descrizione dei Contesti urbani per servizi pubblici (CU9/a) e (CU9/b) - Ambito 8.....	85
Art. 127 - Destinazioni d’uso.....	85
Art. 128 – Obiettivi del contesto .....	85
Art. 129 (ex Art 81) – Modalità di attuazione .....	86
CAPO XII – CONTESTI DELLE ATTIVITA’ TECNOLOGICHE DECONTESTUALIZZATE (CP2).....	86
Art. 130 - Descrizione dei Contesti (CP2) - Ambito 9 .....	86
Art. 131 - Destinazioni d’uso.....	86
Art. 132 – Obiettivi del contesto .....	86
Art. 133 – Modalità di attuazione.....	87

## **PARTE IV° - PUG/P – PARTE PROGRAMMATICA..... 88**

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI..... 88**

Art. 134 – Contenuti del PUG/P .....	88
Art. 135 – Obiettivi .....	88
Art. 136 – Durata di validità del PUG/P .....	88
Art. 137 – Aree sottoposte a PUE .....	88
Art. 138 – Interventi delle Opere Pubbliche .....	89

### **TITOLO II° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DIFFUSE ..... 89**

CAPO I – CONTESTI RURALI .....	89
Art. 139 (ex Art. 46.5) – Contesto rurale (CR1)/Zone AP (E) - Ambito 11 .....	89
Art. 140 (ex Artt. 46.5 e 48 ) – Contesto rurale (CR2)/Zone B (E) - Ambito 11 .....	90
Art. 141 (ex Art. 85.4) – Contesto rurale (CR3)/Zone ZPU di pregio ambientale Ambito 12 .....	90
141.1 – Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CR/3), Ambito 12, .....	90
Art. 142 (ex Art. 46.5) – Contesto rurale (CR3)/Zone APP (E) - Ambito 11 .....	90
CAPO II – CONTESTI URBANI (del tessuto esistente).....	91

CAPO II.1 - CONTESTO URBANO D'INTERESSE STORICO (CU1) .....	91
Art. 143 (ex Art. 71.2) – Contesto Urbano d'interesse storico (CU1)- Ambito 1 zona storica A .....	91
Art. 144 (ex Art.71.1) – Contesto Urbano d'interesse storico (CU1) - Ambito 1 interventi a livello urbanistico PUE .....	92
Art. 145 (ex Art.71.3) – Contesto Urbano d'interesse storico (CU1) - Ambito 1 interventi a livello di edificio .....	92
Art. 146 (ex art.71.4) - (CU1), (Ambito 1), Zona A - Demolizioni di Superfetazione .....	93
Art. 147 (ex art. 71.5) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Demolizione .....	93
Art. 148 (ex art. 71.6) - (CU1), (Ambito 1), Zona A - Prospetti - Coperture – Sistemazioni esterne ...	93
Art. 149 (ex art. 71.7) - (CU1), (Ambito 1), Zona A - Utilizzazione delle aree scoperte .....	93
Art. 150 (ex art. 71.8) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Conservazione dei materiali e dei manufatti ...	93
Art. 151 (ex art. 71.9) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Utilizzazioni ed attività ad esaurimento.....	93
Art. 152 (ex art. 71.10) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Manutenzione ordinaria e straordinaria .....	94
Art. 153 (ex art. 71.11) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Migliorie igieniche e tecnologiche .....	94
Art. 154 (ex art. 71.12) - (CU1), (Ambito 1), Zona A - Urbanizzazione Primaria – Infrastrutture .....	94
Art. 155 (ex art.71.13) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Divieto di manomissione della viabilità pedonale.....	94
Art. 156 (ex art.71.14) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Conservazione di manufatti .....	94
Art. 157 (ex art. 71.15) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Modifica dell'urbanizzazione primaria – regolamento di estetica cittadina.....	94
Art. 158 (ex art.71.16) - (CU1), (Ambito 1), Zona A - Urbanizzazione Secondaria – Servizi.....	95
Art. 159 (ex art. 71.17) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Specificazioni delle aree destinate a servizi ...	95
Art. 160 (ex art. 71.18) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Maggiori utilizzazioni interne nei fabbricati destinati a servizi .....	95
Art. 161 (ex art. 71.19) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Nuovi servizi e attrezzature – Ampliamenti ...	95
Art. 162 (ex art.71.20) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – PUE strategico dei servizi .....	95
CAPO II.2 - CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2).....	95
Art. 163 (ex Artt. 72 e 72.1) – Contesto Urbano consolidato compatto (CU2) .....	95
Art. 164 (ex Art. 72.2) – Contesto Urbano consolidato compatto (CU2),.....	96
164.1 (ex Art. 72.3) - Zone B1 e B2 – Utilizzazioni ed attività ad esaurimento .....	96
164.2 (ex 72.4) - Zone B1 e B2 – Opifici o impianti industriali, artigianali o agricoli attivi .....	97
Art. 165 (ex Art. 72.5 e 72.6) – Contesto Urbano consolidato compatto (CU2),.....	97
CAPO II.3 - CONTESTI URBANI CONSOLIDATI DI MEDIA E BASSA DENSITA' (CU3) .....	98
Art. 166 (ex Art. 73) - Descrizione dei contesti (CU3/a) e (Cu3/b) , .....	98
Art. 167 (ex Art. 73.1) - Descrizione dei contesti (CU3/a), la Zona B3.....	98
Art. 168 (ex Art. 73.2) - Descrizione dei contesti (CU3/a), le Zone B4 e B5 .....	99
168.1 (ex art.73.3) – .....	100
Art. 169 (ex Art. 73.4) - Descrizione dei contesti (CU3/a), le Zone B3 e B4, interventi a livello urbanistico .....	100
Art. 170 (ex Art. 73.5) - Descrizione dei contesti (CU3/b), le Zone B6 del PUG.....	100
Art. 171 (ex Art. 73.6) - Descrizione dei contesti (CU3/b), le Zone B6 del PUG.....	101
Art. 172 (ex Artt. 74) - Descrizione dei contesti (CU3/c e CU3/d), .....	102
172.1 (ex Art. 74.1) .....	102
172.2 (ex Art. 74.2) .....	102
172.3 (ex Art. 74.3) .....	103
172.4 (ex Art. 74.4) .....	103
CAPO II.4 - CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO (CU4).....	103

Art. 173 (ex Art. 75) – Descrizione dei Contesti Urbani in via di consolidamento (CU4/a) e (CU4/b),	103
.....	
173.1 (ex Art. 75.1) .....	104
173.2 (ex Art. 75.2) .....	104
173.3 (ex Art. 75.3) .....	104
173.4 – <del>Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CU4/b), Ambito 5, Zone C3</del>	105
.....	
CAPO II.5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I CONTESTI URBANI (CU2), (CU3) e (CU4) .....	105
Art. 174 (ex Art. 76) – disposizioni particolari .....	106
CAPO II.6 - CONTESTO URBANO PRODUTTIVO (CU8) .....	106
Art. 175 - Descrizione del contesto (CU8), (Ambito 9) .....	106
CAPO II.7 – CONTESTI URBANI PER SERVIZI PUBBLICI (CU9) .....	107
Art. 176 (ex Art 81) - Descrizione dei Contesti urbani per servizi pubblici (CU9), (Ambito 8) .....	107
CAPO III - CONTESTI DELLA NUOVA INSEDIATIVITA' .....	107
CAPO III.1 - CONTESTI URBANI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (CU5) .....	107
Art. 177 (ex Artt.51 e 83) - Descrizione dei contesti (CU5/a) e (CU5/b) .....	107
177.1 (ex Art.51.1) .....	107
177.2 (ex Art.51.2) – Suddivisione in lotti .....	108
177.3 (ex Art.51.3) – Viabilità .....	109
177.4 (ex Art.51.4) – Edilizia convenzionata .....	109
177.5 (ex Art.51.5) – Edilizia agevolata .....	110
177.6 (ex Art.51.6) – Complesso parrocchiale .....	110
177.7 (ex Art.51.7) – Scuola materna .....	110
177.8 (ex Art.51.8) – Parco annesso alla scuola materna .....	110
Art. 178 (ex Art.52) – realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria .....	111
Art. 179 (ex Art.53) – Area a standard per parcheggi e verde pubblico .....	112
Art. 180 (ex Art.54) – Area destinata a servizi religiosi/complesso parrocchiale .....	112
Art. 181 (ex Art.55) – Scuola materna (area per opere di urbanizzazione secondaria) .....	112
Art. 182 (ex Art.56) – Parco pubblico annesso alla scuola materna .....	113
Art. 183 (ex Art.57) .....	113
Art. 184 (ex Art.58) – Edilizia convenzionata .....	113
Art. 185 (ex Art.59) – Edilizia agevolata .....	114
Art. 186 (ex Art.60) – Servizi di quartiere (aree per opere di urbanizzazione secondaria) .....	114
Art. 187 (ex Art.61) – Edilizia convenzionata (ERP) di via delle Croste .....	114
Art. 188 (ex Art.62) – Contenuti del Permesso di Costruire .....	115
Art. 189 (ex Art.63) – Prescrizioni per gli edifici e le recinzioni .....	116
Capo III.2 - CONTESTI URBANI DELLA NUOVA INSEDIATIVITA' RESIDENZIALE DI PRIMO IMPIANTO	
(CU6) .....	116
Art. 190 - Descrizione dei contesti (CU6/a), (CU6/b) e (CU6/c) .....	116
Art. 191 (ex Artt. 77) - Descrizione dei contesti (CU6/a), Ambito 6 .....	117
191.1 (ex Artt. 77.2) – Principi innovativi del PUE Strategico dei Servizi .....	117
191.2 (ex Artt. 77.3) – Elaborati necessari per il PUE Strategico dei Servizi di Cellamare .....	117
191.3 (ex Artt. 77.4) – Le regole fondamentali del PUE Strategico dei Servizi .....	118
191.4 (ex Artt. 77.5) - Contenuti del PUE Strategico dei Servizi .....	118
191.5 (ex Artt. 77.6) - Norme prescrittive particolari per i contesti (CU6/a) .....	118
Art. 192 - Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CU6/a) .....	119
Art. 193 (ex Art. 78) - Descrizione dei contesti (CU6/b) e (CU6/c) .....	119

193.1 (ex Artt. 78.3) – Contesto (CU6/b) Zone di espansione C5 – Disposizioni normative e modi di intervento. ....	120
193.2 - Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CU6/b), Ambito 7, Zone C5 .....	121
Art. 194 (ex artt. 79 e 79.1) - Contesto (CU6/c).....	121
194.1 (ex art. 79.2) .....	121
194.2 (ex art. 79.3) .....	122
194.3 (ex art. 79.4) - Ulteriori norme per le aree C6 .....	122
194.4 - Previsione del numero di abitanti da insediare nel contesto (CU6/c), Ambito 7, Zone C6 .....	123
Art. 195 (ex art.80) - Disposizioni particolari delle zone di espansione, contesti (CU6/b) e (CU6/c) .....	123
CAPO III.3 - CONTESTO DELLA NUOVA INSEDIATIVITA' DIREZIONALE (ricettiva-alberghiera) (CU7) .	125
Art. 196 (ex art.82.1) - Descrizione del contesto (CU7), (Ambito 9).....	125
CAPO IV - CONTESTI PRODUTTIVI .....	126
CAPO IV.I - CONTESTO PRODUTTIVO IN FASE DI ATTUAZIONE DEL PIP (CP1) .....	126
Art. 197 (ex art.50) - Descrizione del Contesto produttivo (CP1), .....	126
197.1 (ex art.50.4) – Contenuto della norma .....	126
197.2 (ex art.50.5) – Normativa di riferimento .....	126
197.3 (ex art.50.6) – Suddivisione in zone.....	126
197.4 (ex art 50.7) – Viabilità.....	127
197.5 (ex art 50.8) – Impianti tecnologici .....	127
197.6 (ex art 50.9) – Area a standard per parcheggi e verde pubblico .....	127
197.7 (ex art 50.10) – Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.....	128
197.8 (ex art 50.11) – Zone artigianali/industriali – lotti edificabili .....	128
197.9 (ex art 50.12) – Contenuti del Permesso di Costruire .....	129
197.10 (ex art 50.13) – Prescrizioni per gli edifici e le recinzioni .....	129
197.11 (ex art 50.14) – Norme Particolari del P.U.G. riguardanti il P.I.P.....	130
CAPO IV.II - CONTESTI DELLE ATTIVITA' TECNOLOGICHE DECONTESTUALIZZATE (CP2) .....	130
Art. 198 - Descrizione del contesto (CP2), (Ambito 9).....	130

# PARTE I° - DISPOSIZIONI GENERALI

## TITOLO I° - OBIETTIVI GENERALI

### ART. 1 - NORME GENERALI

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

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

### ART. 2 – FINALITÀ DELLE NORME

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

### ART. 3 - APPLICAZIONE DELLE NORME

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

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

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

### ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

### **1 - Opere di urbanizzazione primaria**

- a) strade
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) rete fognante
- d) impianto di depurazione
- e) rete di distribuzione delle acque
- f) rete di distribuzione energia elettrica
- g) rete di distribuzione del gas
- h) rete telefonica
- i) pubblica illuminazione
- j) allacciamenti generali ed oneri ridotti
- k) verde attrezzato
- l) smaltimento rifiuti solidi

### **2 - Opere di urbanizzazione secondaria**

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

**3 - Opere di urbanizzazione di qualità** sono quelle che ad integrazione o in aggiunta a quelle minime inderogabili saranno individuate dal Piano strategico dei Servizi, come definito negli articoli seguenti e nel D.R.A.G. PUE approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2010, n. 2753 ovvero quelle destinate a soddisfare esigenze di Edilizia Residenziale Sociale come definita dalla normativa nazionale e regionale di riferimento.

## TITOLO II° - STRUTTURA DEL PUG

### ART. 5 – STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

Il Piano Urbanistico Generale di Cellamare si articola in previsioni strutturali e previsioni programmatiche conformemente a quanto prescritto dall'art. 9 della legge regionale del 27 luglio 2001, n. 20 e dal Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) approvato con delibera di Giunta Regionale del 3 agosto 2007, n. 1328.

La Parte Strutturale del PUG di Cellamare (PUG/S):

- definisce le articolazioni e i perimetri delle invarianti strutturali del territorio comunale di tipo paesistico ambientale e i relativi obiettivi di salvaguardia e valorizzazione;
- definisce le articolazioni e i perimetri dei contesti territoriali urbani e extraurbani e, tra questi, delle invarianti strutturali di tipo storico - culturale e i relativi obiettivi di salvaguardia e valorizzazione;
- definisce le articolazioni e i perimetri delle invarianti strutturali di tipo infrastrutturale esistenti e i relativi obiettivi di salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione;
- definisce la localizzazione di massima delle invarianti strutturali di progetto comprese le relative aree di salvaguardia;
- disciplina i modi di conservazione e riqualificazione delle invarianti strutturali paesistico ambientali e storico culturali anche in relazione ai contesti territoriali in cui le stesse sono localizzate;
- determina gli indirizzi e le direttive di conservazione e tutela per le invarianti strutturali e i contesti territoriali;
- determina gli indirizzi e direttive per la redazione della Previsioni Programmatiche del PUG e individua le aree da sottoporre a pianificazione urbanistica esecutiva;
- determina gli indirizzi e criteri per l'applicazione del principio della perequazione;
- determina gli indirizzi e i criteri da seguire per le pianificazioni specialistiche di settore.

La Parte Programmatica del PUG (PUG/P), coerentemente con le indicazioni della Parte Strutturale:

- definisce gli obiettivi specifici e la disciplina delle trasformazioni territoriali e di gestione delle trasformazioni diffuse anche in relazione agli obiettivi di salvaguardia e tutela delle invarianti strutturali identificate nella parte strutturale del PUG;
- disciplina le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle area sottoposte a PUE così come individuate dal PUG/S;

- disciplina le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse nei contesti territoriali per i quali non è prevista la preventiva redazione di un PUE;
- recepisce la localizzazione delle invarianti infrastrutturali del PUG/S comprensiva delle relative aree di salvaguardia

Le previsioni strutturali del PUG hanno validità illimitata nel tempo e sono soggette a verifica con periodicità almeno decennale. Le previsioni programmatiche del PUG hanno validità decennale se non altrimenti previsto nella Parte Programmatica del PUG; le stesse sono soggette a verifica al momento della redazione dei PUE.

Nella gerarchia normativa del PUG le previsioni strutturali e programmatiche relative ai contesti si attuano compatibilmente con la presenza delle invarianti strutturali e relative disposizioni normative.

#### **ART. 6 – ADEGUAMENTO DEL PUG AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE REGIONALE**

Il PUG è stato predisposto nelle rispetto delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale regionali e in particolare del:

- a) Piano Urbanistico Territoriale Tematico/Paesaggio (PUTT/P) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell' 11 gennaio 2001, n. 6;
- b) Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia, approvato il 30 novembre 2005 e pubblicato sul BUR Puglia del 2 febbraio 2006 n. 15.
- c) Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del 16 febbraio 2015, n. 176 e pubblicato sul BUR Puglia del 23 marzo 2015 n. 40;

"Sino all'adeguamento degli atti normativi, regolamentari e amministrativi della Regione al PPTR e agli adempimenti di cui all'art 99 delle NTA del PPTR perdura la delimitazione degli ATE e degli ATD di cui al PUTT/P, al fine di conservare efficacia ai vigenti atti normativi, regolamentari e amministrativi della Regione nelle parti che si riferiscono esplicitamente agli ATE del PUTT".

#### **ART. 7 – ABROGAZIONE DELLE DISPOSIZIONI URBANISTICHE PREVIGENTI**

Dalla data di approvazione del PUG sono abrogate tutte le disposizioni previste dal Piano Regolatore Generale e dalla sua successiva variante.

Restano in essere le strumentazioni esecutive del PRG recepite dal PUG.

#### **ART. 8 – ELABORATI DEL PUG**

Le previsioni del piano urbanistico generale (PUG) si applicano all'intero territorio comunale.

Costituiscono parte integrante del PUG i seguenti elaborati testuali e grafici:



Numerazione	Descrizione della Tavola
Sistema delle conoscenze	
TAV.1 S/C.1 - Av.	Sistema territoriale di area vasta
TAV.2 S/C.2 - Pv.	Stato di fatto: Strumentazione Urbanistica esistente del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.2448 del 19/10/1978 e sottoposto a successiva variante approvata con D.C.C. N.46 del 1984
TAV.3 S/C.3 - Pv.	Abaco dei progetti urbanistici esecutivi, in atto e di prossima realizzazione
TAV.4 S/C.4 - St.	Carta delle risorse paesaggistiche
TAV.5 S/C.5 - St.	Carta delle risorse rurali
TAV.6 S/C.6 - St.	Carta delle risorse insediative
TAV.7 S/C.7 - St.	Carta delle risorse infrastrutturali esistenti e di progetto approvato (Pirp e Pip) Aree destinate alle urbanizzazioni secondarie esistenti e di previsione, del PRG e del Pirp approvato con D.G.R. n.641 del 5-2-2009 – DM 1444/68
Quadri interpretativi	
TAV.8 Qi.8 - Inv.	Analisi di criticità del sistema urbano ed extraurbano e risorse ambientali
TAV.9 Qi.9 - Inv.	Invarianti strutturali – Storico culturali, paesistico ambientali e infrastrutturali
TAV.10 Qi.10 -Co	Carta dei contesti territoriali
Previsioni generali del Piano Strutturale	
TAV.11 P/S.1	Previsioni di Piano strutturale (vedi D.P.P.) aggiornate a seguito dei suggerimenti pervenuti dalla Conferenza di Servizi del 17/11/2016 – Elaborato con indicazione dei contesti territoriali
TAV.12 P/S.2	Contesto urbano d'interesse storico (CU1) – Ambito 1 / Centro storico tessuto consolidato A
TAV.13 P/S.3	Contesto urbano consolidato compatto (CU2) - Ambito 2 / Tessuto ad alta densità (B1 e B2)
TAV.14 P/S.4	Contesto urbano consolidato (CU3/a) e (CU3/b) - Ambito 3 / Tessuto a media densità (B3, B4, B5 e B6 /zona PEEP)
TAV.15 P/S.5	Contesto urbano consolidato (CU3/c) e (CU3/d) - Ambito 4 / Tessuto a bassa densità (C1 e C2)
TAV.16 P/S.6	Contesti urbani in via di consolidamento (CU4/a) e (CU4/b) - Ambito 5 / Tessuto a bassa densità (C3)
TAV.17 P/S.7	Contesti della nuova insediatività residenziale (CU6/a) - Ambito 6 / Proposta di ambito e/o zone di futuro completamento (C4)
TAV.18 P/S.8	Contesti della nuova insediatività residenziale (CU6/b) e (CU6/c) - Ambito 7 / Proposte di ambito e/o zone di futura espansione (C5 e C6)
TAV.19 P/S.9	Contesti urbani per servizi (CU9/a) e (CU9/b) - Ambito 8 / Servizi urbani esistenti
TAV.20 P/S.10	Contesti della nuova insediatività commerciale e direzionale (ricettiva – alberghiera) (CU7), Contesti urbani produttivi (CU8), Contesti produttivi in fase di attuazione esistente del PIP (CP1) – Contesto delle attività tecnologiche decontestualizzate (CP2) - Ambito 9
TAV.21 P/S.11	Contesti della riqualificazione urbana (CU5/a), (CU5/b) - Ambito 10 / Aree di trasformazione normate dal PIRP (Approvato con Delibera di Giunta Regionale n.641 del 5/12/2009); fanno parte di questi contesti anche i contesti urbani: CU1 (Ambito 1), CU3/b (Ambito 3) e CU3/d (Ambito 4)

TAV.22	P/S.12	Contesti rurali (CR1), (CR2), e (CR3) - Ambito 11 - Zone agricole di tipo E
Previsioni generali del Piano programmatico		
TAV.23	P/P.1	Previsioni del primo Piano Programmatico da realizzare nei prossimi dieci anni con previsione del numero di abitanti da insediare
Relazione e N.T.A		
TAV.24	R.1	Relazione tecnica
TAV.24.1	R.1.1	Relazione per Conferenza dei Servizi del 16/03/2015
TAV.24.2	R.1.2	Relazione integrativa di recepimento delle indicazioni assunte dalla Conferenza dei Servizi tenutasi dal 17/11/2016 al 13/12/2016
TAV.25	R.2	Norme Tecniche di Attuazione del PUG . Versione con adeguamenti alla CdS
TAV.25.1	R.2.1	Norme Tecniche di Attuazione del PUG . Versione DEFINITIVA

## TITOLO III° - INDICI EDILIZI

### **ART.9 (EX ART.5) – INDICI EDILIZI**

Gli indici edilizi completano le norme sui minimi "standard" residenziali quantitativi previsti dal Decreto Ministeriale 2/4/68 n. 1444 e si applicano in ciascuna zona, qualunque sia il modo di attuazione del P.U.G.

Comprendono inoltre gli standard qualitativi secondo un Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 14 delle presenti N.T.A.

I programmi del Consiglio Comunale, come i Piani Triennali dei Lavori Pubblici, ai sensi della legge 109/94 e sue variazioni e integrazioni definiscono i contenuti dei singoli piani particolareggiati e/o strategici.

Il Piano strategico dei Servizi sarà vincolante per i contenuti dei Piani Esecutivi che saranno approvati successivamente alla sua entrata in vigore.

I Piani Urbanistici Esecutivi dovranno essere redatti secondo le disposizioni della L.R. 20/2001 e del "Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) e dovranno uniformarsi al Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 14 delle presenti N.T.A. che non potrà modificare le definizioni che seguono.

#### **9.1 (EX ART.6) - INDICI MEDI PER ABITANTE**

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

- a) superficie lorda abitabile: mq 45/ab., di cui 35 per destinazioni specificatamente residenziali e mq 10 per destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni e simili.
- b) volume lordo abitabile: mc 150/ab nelle zone ad alta densità e mc 125/ab, di cui mediamente l'80% per destinazioni residenziali e il 20% per destinazioni non specificatamente residenziali, salvo diverse disposizioni della Regione Puglia.

#### **9.2 (EX ART.7) - SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (MQ)**

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

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

#### **9.3 (EX ART.8) - INDICI DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE - IFT (MC/MQ - MC/HA)**

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

In sede di Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.), a seguito di V.A.S., da redigersi in conformità alle norme nazionali e regionali vigenti, si valuterà anche l'indice di sostenibilità. Viene denominato "indice di sostenibilità" il rapporto/confronto tra il numero degli abitanti e/o addetti da insediare e le componenti ambientali naturali, di igiene ambientale, economica e sociale.

#### **9.4 (EX ART.9) - DENSITÀ TERRITORIALE – DT**

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

#### **9.5 (EX ART.10) - UNITÀ OPERATIVA MINIMA – UM**

L'unità operativa minima è rappresentata dalla minima unità di superficie territoriale sulla quale è possibile una operazione edilizia: essa può essere composta anche da più proprietà confinanti e deve avere un'unica destinazione di zona. La Um non deve essere in contrasto con le previsioni del Piano Strategico dei Servizi di cui al successivo art. 14 delle presenti N.T.A.

#### **9.6 (EX ART.11) - SUPERFICIE FONDIARIA - SF (MQ)**

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

#### **9.7 (EX ART.12) - INDICI DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA - IFF (MC/MQ - MC/HA)**

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

#### **9.8 (EX ART.13) - SUPERFICIE COPERTA - SC (MQ)**

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

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

#### **9.9 (EX ART.14) - SUPERFICIE DI PIANO - SP (MQ)**

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

#### **9.10 (EX ART.15) - ALTEZZA MASSIMA - HM - ALTEZZA VIRTUALE - HV (ML) – NORMA VALIDA PER GLI AMBITI CHE INTERESSANO LA CITTÀ CONSOLIDATA.**

L'altezza massima dell'edificio è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questi manchi, dal livello della strada o della piazza, o del terreno circostante comunque sistemato o del piano di campagna fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici, se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza fino al 40%, ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%.

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

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

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

#### **9.11 (EX ART.16) - ALTEZZA DEI FRONTI - HF (ML)**

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

#### **9.12 (EX ART.17) - ALTEZZA LORDA DEI PIANI - HP (ML)**

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

**9.13 (EX ART.18) - VOLUME DEGLI EDIFICI – VOLUME URBANISTICO V (MC)**

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

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

**9.14 (EX ART.19) - RAPPORTO DI COPERTURA – RC**

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

**9.15 (EX 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.

**9.16 (EX ART.21) - PARCHEGGI - P (MQ)**

I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della 6/8/67 n. 765, 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.

**9.17 (EX ART.22) - AUTORIMESSE - A (MQ)**

Sono denominati "autorimesse" gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente: la superficie minima in esse destinata ad un posto macchina è stabilita in 15 mq comprensivi degli spazi di sosta e manovra. Tale superficie è comunque da aggiungere a quella prevista dalla legge 6/8/67 n. 765 art. 18 modificata dall'art. 2 della legge 23/4/89 n. 122 per tutte le zone interessate dagli interventi a livello urbanistico degli ambiti riguardanti la città consolidata e quella di espansione e per tutte le residenze comunque progettate con il P.U.G. in vigore.

**9.18 (EX ART.23) - PARCHEGGI PUBBLICI - PP (MQ)**

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

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

**9.19 (EX ART.24) - VERDE CONDOMINIALE - VC (MQ)**

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

### **9.20 (EX ART.25) - AREA DI RISPETTO - AR (MQ)**

Le aree di rispetto, rappresentate graficamente sugli elaborati di PUG, sono quelle poste a protezione delle principali vie di comunicazione delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale per le quali siano previste delle distanze minime stabilite dagli elaborati di piano, o dalle vigenti leggi statali e regionali da osservarsi nell'edificazione.

Tali aree hanno la stessa capacità edificatoria delle aree contermini trasferendo su queste la quantità di volume edificabile.

Le aree di rispetto a strade urbane possono essere destinate e computate a verde pubblico e parcheggi, mentre i rispetti stradali rivenienti dal vigente Codice della Strada e al di fuori dal perimetro abitato sono assolutamente inedificabili e quindi da ritenersi prive di destinazioni d'uso.

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

### **9.21 (EX ART.25.1) - ZONE DI RISPETTO ~~PER SCARTO~~ EDIFICATORIO**

Le zone di **rispetto** edificatorio prive di qualsiasi intervento modificatore del territorio, sono quelle definibili a protezione di emergenze territoriali:

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

### **9.22 (EX ART.26) - VINCOLO DI CONTROLLO AMBIENTALE**

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

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

### **9.23 (EX ART.27) - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - IF (MC/MQ)**

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

#### **9.24 (EX ART.28) - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - UT (%)**

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

#### **9.25 (EX ART.29) - SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO (SLP)**

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

Sono escluse dal computo le superfici adibite al parcheggio pertinenziale, ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari, con i relativi spazi di manovra e di accesso, purché trattasi di edifici, esistenti alla data di approvazione del PUG, ricadenti negli ambiti B1, B2 e C1. La trasformazione a parcheggio pertinenziale è a titolo oneroso.

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

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

#### **9.26 (EX ART.30) - SUPERFICIE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA - S1 (MQ)**

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

#### **9.27 (EX ART.31) - SUPERFICIE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA - S2 (MQ)**

E' la superficie delle aree destinate o da destinare alla urbanizzazione secondaria da reperire all'interno delle aree interessate degli strumenti di pianificazione urbanistica esecutiva e da tutte quelle aree che l'Amministrazione Comunale andrà ad individuare con il Piano Strategico dei Servizi e quello di livello metropolitano che il Piano Strategico Paesistico andrà ad individuare nel P.U.G.

#### **9.28 (EX ART.32) - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO - SM (MQ)**

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

#### **9.29 (EX ART.33) - PRESCRIZIONI GENERALI**

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

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

#### **9.30 (EX ART.34) - AREE DI PERTINENZA**

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

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

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

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

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

### **9.31 (EX ART.38) – SOSTENIBILITÀ**

La Sostenibilità, meglio specificata nella L.R. 13/2008, va ritenuta fondamentale nella politica edilizia del Comune di Cellamare. Viene indicato "indice di sostenibilità" il grado di interventi finalizzati a sostenere la qualità della vita nella cittadina. È un aspetto molto importante al concorso al mantenimento della qualità della vita il rapporto corretto tra il pubblico e il privato finalizzato ad elevare la qualità urbana attraverso interventi che "mantengano" dal punto di vista del consumo energetico e della emissione di gas nocivi, un grado di sostenibilità il più elevato possibile. Per la definizione dell'"indice di sostenibilità" vale quanto riportato 9.3 (ex art. 8), secondo comma delle presenti N.T.A.

**(ex Art.38.1)** – Il grado di sostenibilità che pertanto si raggiunge costituisce l'indice di sostenibilità attraverso il quale per ogni edificio o per gruppo di essi l'Amministrazione Comunale provvederà ad offrire una "premierità" volumetrica quale contributo alle spese per la sostenibilità stessa.



## PARTE II° - PUG/STRUTTURALE – INVARIANTI

### TITOLO I° - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

#### ART. 10 - INVARIANTI STRUTTURALI

Costituiscono invarianti strutturali del comune di Cellamare gli elementi patrimoniali più significativi del territorio sotto il profilo paesistico - ambientale, storico - culturale e infrastrutturale. Le invarianti strutturali individuate assicurano l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio, l'efficienza e la qualità ecologica e ambientale dell'insediamento urbano.

Il PUG individua le seguenti invarianti strutturali così come indicate e perimetrare negli elaborati grafici:

##### a) invarianti strutturali di tipo paesistico- ambientale

Emergenze geologiche e idrogeologiche

- Dislivello di Terrazzamento da 120,00m a 160,00 m s.l.m.;
  - Orlo di scarpata
  - Delimitazione di displuvio;
  - Delimitazione di terrazzo morfologico;
- Corsi d'acqua - reticolo idrografico;

Emergenze botanico vegetazionali

- Macchia e biotopi;

Beni diffusi nel paesaggio agrario

- Muretti a secco e alberature stradali e poderali;

Verde Urbano

- Verde pubblico.

##### b) invarianti strutturali di tipo storico culturale

- Beni architettonici e masserie antiche segnalati nel territorio rurale;
- Centro storico;
- Strade a valenza paesaggistica.

##### c) invarianti strutturali di tipo infrastrutturale

- Rete stradale statale, provinciale, locale e di quartiere;

- Impianti a rete (fogna, acqua, corrente elettrica, gas, ecc.)
- Area cimiteriale;

#### **ART. 11- CONTESTI TERRITORIALI**

Il territorio comunale di Cellamare è articolato in contesti territoriali intesi come parti del territorio che presentano uno o più specifici caratteri dominanti comuni sotto il profilo ambientale, paesistico, storico-culturale, urbanistico e infrastrutturale, e sono interessate da un sistema di relazioni territoriali e di tendenze evolutive in atto e potenziali che ne giustificano una disciplina distinta e specifica.

I contesti territoriali, identificati e perimetrati negli elaborati di Piano, sono:

#### **CONTESTI RURALI (extraurbani)**

- CR1/APP (Ambito 11) - Contesti rurali di rilevante valore ambientale e paesaggistico
- CR2/B (Ambito 11) - Contesti rurali a prevalente funzione agricola
- CR4/AP (Ambito 11) - Contesti rurali a prevalente valore paesaggistico

#### **CONTESTI URBANI**

- CU1 (Ambito 1) - Contesti urbani di interesse storico
- CU2 (Ambito 2) - Contesti urbani consolidati compatti
- CU3 - Contesti urbani consolidati
  - CU3/a (Ambito 3)
  - CU3/b (Ambito 3)
  - CU3/c (Ambito 4)
  - CU3/d (Ambito 4)
- CU4 - Contesti urbani in via di consolidamento
  - CU4/a (Ambito 5)
  - CU4/b (Ambito 5)
- CU5 - Contesti della riqualificazione urbana
  - CU5/a (Ambito 10)
  - CU5/b (Ambito 10)
- CU6 - Contesti della nuova insediatività residenziale di primo impianto
  - CU6/a (Ambito 5)
  - CU6/b (Ambito 6)

- CU6/c (Ambito 7)
- CU7 (Ambito 9) - Contesti della nuova inseditività commerciale e direzionale
- CU8 (Ambito 9) - Contesti urbani produttivi
- CU9 – Contesti urbani per servizi pubblici
  - CU9/a (Ambito 8)
  - CU9/b (Ambito 8)
- CP1 (Ambito 9) - Contesti produttivi in fase di attuazione del PIP
- CP2 (Ambito 9) - Contesti delle attività tecnologiche decontestualizzate

**ART. 12 - OBIETTIVI GENERALI PER LE INVARIANTI E I CONTESTI TERRITORIALI**

Il PUG/S individua le caratteristiche, l'articolazione e il perimetro, gli ambiti di salvaguardia e gli obiettivi di tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali elencate al precedente art. 10.

Il PUG/S l'articolazione, il perimetro, gli elementi distintivi e gli obiettivi generali dei contesti rurali urbani e produttivi.

Le indicazioni riportate nei precedenti commi devono essere utilizzate per la redazione del PUG/P e per la pianificazione urbanistica esecutiva. La disciplina delle trasformazioni del territorio non può in alcun modo impedire o ostacolare la realizzazione degli obiettivi generali individuati nella relazione al PUG.

## **TITOLO II - MODALITA' ATTUAZIONE DEL PUG**

### **CAPO I - PIANIFICAZIONE ESECUTIVA**

#### **ART. 13 (EX ART.105)-DISPOSIZIONI RELATIVE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI E ALLE LOTTIZZAZIONI IN VIGORE**

I piani particolareggiati e le lottizzazioni in vigore alla data di adozione del P.U.G. conservano la loro validità limitatamente al periodo di anni dieci dalla data della convenzione. Tale precisazione decade se a quella data sono state ufficialmente eseguite e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione.

Per le lottizzazioni comunque in vigore da epoca precedente al periodo di anni dieci decorre da tale ultima data. Resta valido quanto previsto al comma precedente in merito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni, ancorché non convenzionate, promossi di ufficio dal Comune ed autorizzate alla data di adozione del P.U.G. conservano la loro validità per il periodo di anni cinque a decorrere dalla data di approvazione del P.U.G.

Le disposizioni di cui ai comma precedenti non si applicano nei casi in cui l'attuazione dei predetti strumenti urbanistici determini grave ed irreparabile pregiudizio alla realizzazione di opere di primario interesse pubblico.

#### **ART. 14 (EX ART.106) - PROGRAMMI PLURIENNALI E PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE)**

L'Amministrazione Comunale procede all'attuazione del piano attraverso i programmi amministrativi quinquennali, approvati dal Consiglio Comunale, sulla base di scelte prioritarie atte a garantire il progressivo ed ordinato sviluppo del sistema urbano, così come previsti dalle leggi statali e regionali in merito e segnatamente dalla Legge Urbanistica Regionale n. 20/2001 e ss.mm. e ii.

Ciascun programma, nel rispetto del PUG/P, indica e perimetra le aree in cui sono consentite le operazioni edilizie nell'arco di tempo indicato dal programma stesso, precisa le opere attinenti le grandi infrastrutture, la viabilità e tutte le altre urbanizzazioni primarie, i servizi da prevedere e/o previsti dal PUE Strategico dei Servizi, il verde urbano, il verde di quartiere e le attrezzature a carattere regionale ed urbano di pertinenza delle aree attinenti le opere di urbanizzazione in genere, le zone d'interesse storico (A), le zone consolidate (B), le zone della nuova insediatività (C) e le terziario-produttive comprese nel programma, nonché i relativi tempi di attuazione.

Il programma amministrativo deve comprendere tutte le zone d'interesse storico (A), le zone consolidate (B), le corrispondenti aree per gli standard e tutti i servizi, anche di qualità, ed attrezzature di cui al comma precedente in quantità e qualità previste dal PUE Strategico dei Servizi.

Ogni programma deve comprendere tutte le aree inserite nei programmi precedentemente approvati dall'Amministrazione Comunale.

Contemporaneamente o successivamente alla approvazione di un programma economico l'Amministrazione Comunale adotta le relative decisioni in riferimento al PUE Strategico dei Servizi già approvato per la realizzazione di opere atte a soddisfare gli standard quantitativi e qualitativi anche per le zone d'interesse storico (A), le zone consolidate (B), nonché a soddisfare una quota parte dei servizi

ed attrezzature a livello urbano e regionale così come previsti dal PUE Strategico dei Servizi e dal PUE Strategico d'interesse Paesistico.

Il PUG è attuato tramite piani urbanistici esecutivi (PUE) di iniziativa pubblica, privata o mista e attraverso interventi edilizi diretti nei contesti urbani e extraurbani dove sia espressamente previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

I Piani Urbanistici Esecutivi, a seconda che siano di trasformazione o di recupero e valorizzazione, possono assumere le finalità e i contenuti di uno o più piani o programmi, anche settoriali o tematici, attuativi dello strumento urbanistico generale, oppure previsti dalla vigente normativa statale o regionale, quali ad esempio:

Programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;

Programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n.398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;

Programmi di riqualificazione urbana di cui all'articolo 2 del D.M. 21 dicembre 1994.

La redazione dei PUE è obbligatoria per le aree di nuova urbanizzazione e per le aree da sottoporre a recupero e valorizzazione.

Il Comune può disporre, per alcuni o tutti i contesti urbani e extraurbani del territorio comunale, della redazione di piani tematici quali:

- piano del verde urbano;
- piano di zonizzazione acustica ed eventuale piano di risanamento acustico;
- piano per la prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico;
- piano della mobilità
- piano della ciclabilità (da redigere secondo i principi, indirizzi e linee di intervento di cui alla L.R. del 23/6/2008 n° 16, art.13);
- piano del colore;
- piano delle opere di difesa idraulica del territorio;
- piano per il monitoraggio della qualità dell'aria;
- piano del Parco.

I piani attuativi possono essere adottati dal Consiglio Comunale contemporaneamente alla adozione del PUE Strategico dei Servizi, cui peraltro restano subordinati e ove il C.C. deliberi il fabbisogno di nuova residenza in zona di espansione del P.U.G. considerati i fabbisogni.

Si prescinde dalla redazione dei piani esecutivi dei servizi per le aree cimiteriali a condizione che le opere di viabilità principale e di urbanizzazione primaria necessarie per la loro utilizzazione siano già esistenti o previste dai programmi amministrativi approvati.

#### **ART. 15 (EX ART.107) – ULTERIORI DISPOSIZIONI RELATIVE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI E ALLE LOTTIZZAZIONI IN VIGORE**

Nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prescritta dal Piano, le ricostruzioni dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni, nonché delle prescrizioni delle presenti norme, salva l'osservanza di disposizioni concernenti aree sottoposte a vincoli speciali.

Nel caso di demolizione di edifici pubblici e per il culto la ricostruzione può avvenire anche in difformità alle norme previste, nei limiti del volume esistente, previo ricorso però alla procedura di deroga.

#### **ART. 16 (EX ART.108) - RISPETTO DELLE ALBERATURE DI ALTO FUSTO**

In sede di esecuzione degli interventi edilizi di qualsiasi natura e di studio dei PUE o delle lottizzazioni, deve essere eseguito un rilievo delle alberature di alto fusto e in conseguenza tali alberature devono essere di massima conservate.

#### **ART. 17 (EX ART.109) - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITÀ**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità fondiaria (Iff) e territoriale (If) di una determinata superficie (Sf e Um) impedisce ogni richiesta successiva di licenze di altre costruzioni sulla stessa superficie, anche se frazionata e, comunque, trasferita.

#### **ART. 18 (EX ART.110) - DECADENZA DEI VINCOLI**

I beni di cui all'art. 2 della legge 19 novembre 1968 n. 1187 e successive modificazioni ed integrazioni, per i quali si sia comunque verificata la decadenza dei vincoli di destinazione, sono regolati dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999.

Pertanto sono al di fuori dello schema ablatorio-espropriativo con le connesse garanzie costituzionali (e quindi non necessariamente con l'alternativa di indennizzo o di durata predefinita) i vincoli che importano una destinazione (anche di contenuto specifico) realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene. Ciò può essere il risultato di una scelta di politica programmatica tutte le volte che gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, siano ritenuti realizzabili anche attraverso l'iniziativa economica privata - pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento. Si fa riferimento, ad esempio, ai parcheggi, impianti sportivi, mercati e complessi per la distribuzione commerciale, edifici per iniziative di cura e sanitarie o per altre utilizzazioni quali zone artigianali o industriali o residenziali; in breve, a tutte quelle iniziative suscettibili di operare in libero regime di economia di mercato.

#### **ART. 19 (EX ART.111) - FABBRICATI ESISTENTI NELLE AREE DI COMPLETAMENTO E NELLE AREE DI INTERESSE AMBIENTALE**

Nei fabbricati esistenti nelle aree di completamento ed in quelle aree di interesse ambientale sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e sono altresì consentite opere che determinino miglioramenti igienico-sanitari o comunque una migliore utilizzazione degli stessi.

### **CAPO II – DISPOSIZIONI OPERATIVE**

#### **ART. 20 (EX ART. 95) - NORME DI GESTIONE**

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

## **ART. 21 (EX ART. 96 - EX ART.96.1 - EX ART.96.2) – DEFINIZIONE E REVISIONE**

### **PERIODICA DEI FABBISOGNI**

La definizione e la possibilità di revisione periodica dei fabbisogni è collegata a dati oggettivi, di natura quantitativa; ad esigenze qualitative emergenti dal progresso civile e tecnico; a conseguenti scelte politiche capaci di corrispondervi tempestivamente attraverso il PUE Strategico dei Servizi.

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

Ciò indipendentemente dalle facoltà ordinarie di apportare singole varianti al P.U.G., ogni qualvolta di rende necessario, in base alle disposizioni e procedure della vigente legislazione urbanistica regionale e nazionale.

## **ART. 22 (EX ART. 97 - EX ART. 97.1- EX ART. 97.2 - EX ART. 97.3)-DEFINIZIONE E**

### **REVISIONE PERIODICA DEI FABBISOGNI INSEDIATIVI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI**

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

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

- Contesti urbani residenziali (A, B, C) ;
- Contesti commerciali e produttivi;
- Contesti artigianali e assimilabili;

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

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

L'eventuale variazione dell'altezza per le diverse tipologie edilizie di cui al precedente comma 1 ~~(ex 97.1)~~ lett. b) non deve determinare variazioni degli indici e delle utilizzazioni insediative rispetto alle previsioni dei P.U.E.

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

- a) Contesti residenziali per ristrutturazione urbanistica in zone B ~~(B-R)~~** - i pesi insediativi di previsione si assumono pari al numero degli abitanti ~~(N.H.)~~ residenti allo stato attuale nelle B-R

considerate all'interno di ogni quartiere o delegazione; ragguagliati con i parametri del D.M. n. 1444 del 2/4/1968, alla volumetria attualmente esistente; fatte salve le destinazioni d'uso e servizi attribuiti dal P.U.G. agli Ambiti considerati;

- b) **Contesti residenziali di espansione (C1 – C2 – C3)** - i pesi insediativi di previsione sono quelli indicati nelle Norme di P.R.G./1978 e quelle contenute negli elaborati del P.U.G.;
- c) Contesti produttivi artigianali ed assimilabili - i pesi insediativi e le norme di previsione sono quelli indicati nelle Norme vigenti fino all'approvazione del Piano Strategico dei servizi

#### **ART. 23 (EX ART. 98 - EX ART. 98.1 - EX ART. 98.2) - DEFINIZIONE E REVISIONE PERIODICA DEI FABBISOGNI DI INFRASTRUTTURE**

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

- a) **caratteristiche tecniche della viabilità** privata, pubblica e veicolare secondo le N.T.A. del P.U.G.
- b) **definizione tecnica** degli allacciamenti a rete ed attrezzature terminali attinenti alle infrastrutture di livello tecnologico secondo le N.T.A. del P.U.G.

In prima applicazione della normativa di Piano Urbanistico Generale, valgono le prescrizioni del P.U.G. e del Codice della Strada per le **infrastrutture di accessibilità viaria, di trasporto** in sede fissa, nonché i contenuti dei decreti ministeriali di cui all'[art 52.1](#) (ex 93.1).

#### **ART. 24 (EX ART. 99) - DEFINIZIONE E REVISIONE PERIODICA DEI FABBISOGNI DI SERVIZI E SPAZI PUBBLICI**

**24.1 (EX ART. 99.1)** La definizione e la revisione periodica dei fabbisogni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, si attuano sui seguenti elementi normativi, riferiti al **livello di quartiere o di Ambito** e comprendente i servizi di qualità ove richiesti dai privati per la formazione del PUE Strategico dei Servizi:

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

**24.2 (EX ART. 99.2)** In prima applicazione della normativa di Piano Urbanistico Generale, per i Contesti delle nuove insediatività di primo impianto (zone C4 – C5 – C6), valgono le seguenti prescrizioni minime per i servizi a livello di quartiere (Q) (quantitativi in confronto del D.M. n. 1444/1968:

- spazi pubblici per l'istruzione: mq 4,50;
- spazi pubblici per attrezzature di interesse comune: mq 2,00;
- spazi pubblici per il verde a parco, gioco, sport: mq 9,00;



- **spazi pubblici per il parcheggio:** mq 2,50 da computare, nelle iniziative di sviluppo residenziale, come superfici per l'urbanizzazione secondaria, per ogni mq 30 di superficie lorda abitabile prevista;

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

Ai fini della realizzazione di spazi da destinarsi all'esercizio commerciale nei Contesti delle nuove insediatività di primo impianto in prima applicazione della normativa di P.U.G. vengono stabiliti, per l'**indice massimo di superficie lorda di pavimento**, i seguenti valori:

- bacino di utenza da 1.000 a 2.000 abitanti insediati: 0,35 mq/ab + 35%;
- bacino di utenza da 2.000 a 5.000 abitanti insediati: 0,55 mq/ab + 70%;
- bacino di utenza oltre 5.000 abitanti insediati: 0,65 mq/ab + 70%.

Le percentuali in aumento, separatamente indicate, riguardano le quote di commercio al minuto non programmato, gli esercizi pubblici e le agenzie di credito.

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

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

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

- per attrezzature annonarie a livello di quartiere - superficie: da mq 60 a mq 100 ogni mq 100 di superficie lorda di vendita;
- per grandi attrezzature commerciali a livello urbano - superficie da mq 100 a mq 200 ogni mq 100 di superficie lorda di vendita;
- per locali di pubblico spettacolo (cinema, teatri ecc.) superficie minima: mq 100 ogni 100 mq di superficie coperta;
- attrezzature sportive scoperte e coperte a partecipazione collettiva, superficie: da mq 40 a mq 100 ogni mq 100 di superficie utile;
- per attrezzature sportive spettacolari o di massa sulle aree ZR e ZP - superficie minima: mq 200 ogni mq 100 di superficie utile; sempre che almeno il 50% degli utenti sia servito da mezzi di

trasporto pubblico. Dotazioni di parcheggio per eventuali destinazioni d'uso specifiche, non riconducibili al caso generale, sono determinate per analogia ai precedenti casi particolari.

## **ART. 25 (EX ART. ART. 100) – PROGRAMMAZIONE**

Il Comune, in relazione alle specifiche disposizioni di legge in materia, ai fini della predisposizione dei programmi amministrativi, da effettuarsi in conformità a quanto prescritto dalla legislazione regionale, potrà avvalersi delle seguenti possibilità, da utilizzarsi strumentalmente:

- b) Piani per l'edilizia residenziale pubblica, di cui alle leggi 18/4/62 n. 167 e 22/10/71 n. 865;
- c) Piani per insediamenti produttivi, di cui alla legge 22/10/71 n. 865;
- d) Interventi per il risanamento conservativo degli agglomerati urbani, di cui all'art. 9 della legge 22/10/71 n. 865;
- e) Varianti planovolumetriche di più avanzata specificazione del P.U.G. in relazione ai "modi di intervento";
- f) PUE e lottizzazioni d'ufficio;
- g) Piani di settore in base a legislazione speciale (ad es. istruzione, edilizia universitaria ed ospedaliera, ecc.).
- h) il vigente P.I.R.P. si considera già equilibrante della situazione attuale del comparto residenziale esistente.

**25.1 (EX ART. 100.1)** - In ordine alle condizioni di urbanizzazione generale del territorio, ed a quelle specifiche nelle singole unità urbanistiche, il comune si riserva inoltre di determinare, in sede di **programma di attuazione**, il grado di interdipendenza, infrastrutture e servizi; in ordine alla priorità ed alle fasi di esecuzione delle diverse opere, vuoi in aree di ristrutturazione urbanistica che in zone di espansione residenziale e produttiva.

**25.2 (EX ART. 100.2)** - Con riferimento alla cartografia e alla normativa del Piano Urbanistico Generale, in sede di formazione dei Programmi Amministrativi il Comune definirà, fra l'altro, le seguenti prescrizioni particolari:

- b) i "modi A" per gli eventuali interventi a livello di edificio nel Contesto urbano d'interesse storico;
- c) i "modi B" per gli eventuali interventi a livello urbanistico (nel Contesto urbano consolidato/zone B);
- d) i "modi C3" per gli eventuali interventi a livello urbanistico nelle zone per i Contesti produttivi-artigianali-direzionali in area di espansione;
- e) i "modi C1" per gli eventuali interventi a livello urbanistico nei Contesti rurali (zone E).

## **ART. 26 (EX ART. 101) - FORMAZIONE E ISTRUTTORIA DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI URBANISTICI ED EDILIZI**

**26.1 (EX ART. 101.1)** - Fatte salve le disposizioni specifiche al riguardo - di cui alle vigenti norme di legge e regolamento in materia di edilizia, igiene ambientale ed estetica cittadina - la formazione e l'istruttoria

degli strumenti attuativi urbanistici ed edilizi deve fondarsi su di una adeguata conoscenza dei fattori urbanistici.

**26.2 (EX ART. 101.2)** - A tal fine, il Comune si riserva di fissare le modalità per la raccolta, l'ordinamento, il mantenimento e l'aggiornamento delle **informazioni urbanistiche**; nonché l'istituzione di una "**scheda urbanistica preventiva**" da prescrivere a corredo delle domande per le autorizzazioni edilizie da allegare alle fasi di controllo e da completare in fase di certificazione finale, ad opera eseguita, quale "**scheda urbanistica consuntiva**".

#### **ART. 27 (EX ART. 102) - FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI – VERIFICHE PROGETTUALI PREVENTIVE**

All'atto della formazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata - progetto per richiesta di concessione ad edificare o piano di lottizzazione convenzionata - il Comune può prescrivere **verifiche progettuali preventive** atte ad assicurare la realizzabilità di previsione del Piano Urbanistico Generale, eventualmente espresse in cartografia in modo simbolico.

La valutazione strategica ambientale diventa fondamentale per il raggiungimento di tali obiettivi.

#### **ART. 28 (EX ART. 103) – PERMESSO DI COSTRUIRE – DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ E DEGLI ONERI ATTUATIVI**

Compete al Comune determinare le modalità, gli oneri e le garanzie per la corretta esecuzione delle opere - oggetto del Permesso di Costruire - in ordine alla priorità di fasi ed al contenuto tecnico-amministrativo, in base a quanto stabilito dalla vigente legislazione.

#### **ART. 29 (EX ART. 104) – BENI PUBBLICI DEMANIALI O APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DELLO STATO – ATTUAZIONE DI PREVISIONE.**

Le previsioni del Piano Urbanistico Generale relative ad aree che, in base alla vigente legislazione, siano classificate come beni pubblici demaniali per destinazione o come beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato, sono preordinate alla acquisizione per usi alternativi delle predette aree e beni, quando per gli stessi sia venuto a cessare, nei modi stabiliti dalle leggi in materia, il regime di demanialità o di indisponibilità.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso, rispetto all'usato attuale, le norme previsionali e prescrittive del Piano Urbanistico Generale sono applicabili, nei limiti di conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia di procedure urbanistiche e di costruibilità su aree demaniali.

### **CAPO III - PEREQUAZIONE URBANA**

#### **ART. 30 - FINALITÀ**

L'obiettivo della perequazione è rappresentato dalla opportunità di promuovere forme di equa distribuzione di oneri e benefici tra i proprietari delle aree che saranno interessate da interventi edilizi di trasformazione e proprietari delle aree vincolate o che saranno vincolate per la realizzazione degli standard urbanistici o di opere strutturali o infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico.

Il Comune promuove e sostiene la trasformazione del territorio urbano che avvenga secondo principi di equità e di uniformità tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente, della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

### **ART. 31 - PRESCRIZIONI GENERALI**

La perequazione rappresenta il principio fondamentale cui riferirsi per la trasformazione del territorio e si potrà attuare per comparti di trasformazione o attraverso l'assemblamento di aree sparse (c.d. perequazione parziale).

La perequazione urbanistica è obbligatoria nelle aree la cui attuazione è disciplinata dal PUG/P attraverso PUE.

La perequazione dei diritti edificatori, da operarsi tramite l'adozione di PUE deve conformarsi ai seguenti criteri generali:

- applicazione per comparti edificatori definiti o per assemblamento di aree sparse anche soggette a condizioni di rischio e/o pericolosità;
- attribuzione di eguali diritti edificatori ai proprietari di aree comprese in uno stesso comparto calcolati proporzionalmente all'estensione del fondo di proprietà e indipendentemente dalle destinazioni d'uso dell'area in cui il fondo stesso ricade e dalla localizzazione effettiva dei volumi realizzabili. I diritti edificatori da attribuire ai singoli proprietari sono quantificati in base alle indicazioni fornite dal PUG/Programmatico per il singolo comparto o nel caso per lo specifico assemblamento di aree sparse in cui ricade la proprietà superficie interessata. A tal fine il PUG/P assegna ai comparti una potenzialità edificatoria unitaria media (Indice di trasformazione Territoriale IT);
- possibilità di trasferire o commercializzare i diritti edificatori attribuiti ai proprietari delle aree soggette a perequazione;
- i diritti edificatori per ciascuna proprietà sono indipendenti dalle ripartizioni previste dal PUG/P e dai successivi PUE nelle singole aree e sono proporzionali alla quota di St in proprietà.

A fronte della concessione di diritti edificatori il proprietario o il consorzio di proprietari si obbliga a cedere gratuitamente al comune quote di aree a cui quei diritti sono collegati o in alternativa quote di diritti edificatori per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico o per interventi di edilizia residenziale. In alternativa gli interventi citati possono essere realizzati direttamente dal privato proprietario o dal consorzio di proprietari dietro sottoscrizione di apposita convenzione con il comune.

Il piano esecutivo PUE individua le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere al Comune.

In ogni caso, la realizzazione degli interventi previsti per i comparti deve avvenire sulla base di apposite convenzioni tra il Comune ed i proprietari riuniti in consorzio che posseggano almeno il 51% della superficie catastale del comparto interessato.

Tutti gli impegni assunti dai sottoscrittori della convenzione devono essere assistiti da clausole penali di inadempimento ex art. 1382 Codice Civile e da garanzie reali o fidejussorie, trascritte o concesse prima del rilascio del permesso di costruire.

### **ART. 32 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

La perequazione urbana si attua attraverso le seguenti regole:

- i diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima sono da preservarsi anche con l'eventuale trasferimento degli stessi mediante demolizione e ricostruzione. I diritti edificatori esistenti sono aggiuntivi a quelli eventualmente assegnati dal PUG/P o dal PUE;
- oltre alla cessione della aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, potranno essere attribuite al Comune superfici fondiarie che esprimano il 30% delle capacità edificatorie del PUE attuativo di comparto. Il Comune potrà utilizzare il suolo o i diritti edificatori ceduti dai privati per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, o per la realizzazione di opere pubbliche o di altri interventi di pubblico interesse. Il Comune, inoltre, in applicazione dell'art. 21 della legge regionale 25 febbraio 2005, n. 3 potrà attribuire i diritti edificatori ottenuti (c.d. diritti volumetrici di edificazione) ai proprietari di terreni esterni al comparto edificatorio da espropriare per pubblica utilità in luogo dell'indennità di esproprio. Le superfici dei comparti indicate in PUG/P sono indicative;
- la verifica degli effettivi diritti edificatori viene eseguita sulle proprietà catastali risultanti dalle tavole censuarie del vigente catasto terreni eventualmente integrate dai frazionamenti approvati alla data di adozione del PUG.

Sono esclusi dai sistemi di perequazione le superfici territoriali interessate da costruzioni abusive non condonate alla data di adozione del presente PUG.

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

## **CAPO IV - PIANI TEMATICI**

### **ART. 33 - PIANO DEL VERDE URBANO**

Il Comune con l'adozione del Piano del Verde, oltre a definire e programmare interventi per la realizzazione di nuove aree verdi e di conservazione, riqualificazione gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico urbano esistente persegue le seguenti finalità:

- potenziare gli strumenti di analisi e conoscenza della domanda di verde della popolazione residente;
- definire gli interventi, anche gestionali, che sia in grado di rispondere ad obiettivi di valorizzazione e conservazione attiva del patrimonio del verde pubblico;
- valorizzare gli elementi vegetazionali locali di pregio identificati nella disciplina dell'invariante "Verde Urbano";
- riqualificare le aree verdi degli ambiti urbani e periurbani degradati, le fasce di rispetto stradali sistemate a verde e le alberature stradali nei contesti urbani;
- prevedere interventi di salvaguardia delle aree agricole di margine alla città;

- progettare interventi di integrazione, attraverso una continuità di percorsi, delle aree verdi interne al tessuto urbano con le aree a verde esistenti o previste, o comunque libere dall'edificato esterne alla città;
- progettare anche attraverso esperienze
- progetto interventi di imboscamento delle aree perturbane.

#### **ART. 34 - PIANO DI ZONIZZAZIONE E DI RISANAMENTO ACUSTICO**

- Il piano di zonizzazione deve contenere una "Mappa del Rumore" del territorio comunale che:
- individui le "Aree di Crisi" del territorio comunale interessate da fenomeni sia continui che periodici di inquinamento acustico;
- identifichi le "Fonti di Rumore" con quantificazione dell'incidenza della fonte sui livelli di inquinamento acustico effettuata anche con "Misure Comparative Diffuse";
- identifichi eventuali "Recettori Sensibili" interni alle "Aree di Crisi" (scuole, centri socio assistenziali, attrezzature culturali, zone ad alta densità abitativa, ecc.). Il Piano di zonizzazione deve inoltre definire la "Zonizzazione Acustica" del Territorio di Cellamare, così come previsto dalla normativa vigente.

Il Piano di risanamento acustico deve contenere indicazioni e prescrizioni per:

1. definire i provvedimenti di natura amministrativa, tecnica, costruttiva e gestionale necessari a ridurre l'impatto acustico delle sorgenti sonore fisse degli edifici destinati in particolare dalle seguenti attività:
  - intrattenimento e svago (discoteche, sale da ballo, locali notturni in genere, locali di intrattenimento);
  - impianti di refrigerazione a servizio di esercizi commerciali e di rivendita di generi alimentari;
  - impianti di condizionamento a servizio di strutture pubbliche e private;
2. definire gli accorgimenti tecnici da adottare nella realizzazione di nuovi tracciati stradali o nell'adeguamento di quelli esistenti per ridurre i livelli di inquinamento acustico legati al traffico veicolare;
3. individuare nell'ambito della "Zonizzazione Acustica" del territorio comunale, opportuni strumenti di "Bonifico Acustica" sia con riferimento alle fonti di inquinamento presenti che di quelle potenzialmente insediabili;
4. gli interventi necessari di delocalizzazione di attività rumorose o di ricettori particolarmente sensibili.

Il Comune può condizionare la realizzazione di nuovi interventi edilizi, compresi quelli di modifica o ampliamento di edifici esistenti, alla presentazione di una analisi preliminare di impatto acustico per le seguenti attività:

- a) discoteche e locali da ballo e divertimento in genere;
- b) attività private o pubbliche che prevedano l'installazione di macchinari o impianti rumorosi;
- c) impianti sportivi;
- d) attività produttive artigianali e industriali;
- e) centri commerciali polifunzionali.

### **ART. 35 - PIANO PER LA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

Il Piano per la prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico deve contenere una "Mappa delle fonti di emissione" del territorio comunale che:

- identifichi le "fonti di emissione" con una completa caratterizzazione del campo elettromagnetico generato;
- individui le "Aree Esposte" del territorio comunale interessate dall'esposizione diretta ad inquinamento elettromagnetico;
- identifichi eventuali "Recettori Sensibili" interni alle "Aree Esposte" (scuole, centri socio assistenziali, attrezzature culturali, zone ad alta densità abitativa, ecc.);
- identifichi le aree di possibile localizzazione o rilocalizzazione di impianti stazione radio base di telefonia mobile, impianti per l'emittenza radio televisiva e di altri impianti tecnologici che producono campi elettromagnetici.

Il Piano per la prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico, deve essere redatto sulla base di criteri di precauzione e prevenzione e deve:

- prevedere opportune e continue campagne di misura e monitoraggio e/o controlli puntuali di periodicità almeno annuale;
- definire le condizioni di esercizio degli impianti radioemittenti, e le distanze minime da rispettare nei confronti dei c.d. "recettori sensibili";
- considerare l'impatto paesaggistico che strutture quali stazioni radio base e ripetitori hanno sul territorio comunale.

### **ART. 36 - PIANO DEL TRAFFICO**

Il Piano del traffico deve perseguire i seguenti obiettivi specifici:

- l'allontanamento del traffico pesante dal centro urbano attraverso la realizzazione di opere di viabilità alternativa;
- il miglioramento del modello di mobilità veicolare attraverso il controllo della generazione degli spostamenti, la realizzazione di direttrici preferenziali per i mezzi di servizio pubblico e la realizzazione di aree di parcheggi;
- la progettazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclopedonali sia interno che esterno

all'abitato;

- la sistemazione degli accessi esistenti agli insediamenti residenziali, industriali e commerciali sulle strade provinciali e statali anche attraverso la realizzazione di opere urbane garantiscano la sicurezza della circolazione;
- l'individuazione delle aree da destinare a distributori di carburante



## TITOLO III - INVARIANTI DI TIPO PAESISTICO - AMBIENTALE

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### **ART. 37 (EX ART.112) - RECEPIMENTO DEL PAI**

L'Amministrazione Comunale, prima ancora dell'adozione del P.U.G. già consegnato, ha avuto incontri (15 maggio 2012 e seguenti) con l'Autorità di Bacino allo scopo di unificare ed integrare cartograficamente alcune tavole del P.U.G.

Con l'adozione del PUG il Comune di Cellamare recepisce il Piano di Bacino della Puglia con il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico [PAI) approvato con delibera del Comitato Istituzionale del 30 novembre 2005, n. 39.

Inoltre l'Autorità di Bacino ha richiesto che le proprie N.T.A. facciano parte delle presenti Norme come parte integrante delle stesse allo scopo di confrontarle con le attività di intervento sul territorio secondo le norme di legge, **pertanto le stesse vengono allegate a queste norme.**

#### **ART. 38 - RECEPIMENTO DEL PUTT/P P.P.T.R.**

Con l'adozione del PUG il Comune di Cellamare ha inserito la perimetrazione degli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) e degli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) del territorio extraurbano comunale rispetto alle indicazioni del PUTT/P approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell' 11 gennaio 2001, n. 6.

Gli ATE ed ATD adeguati sono riportati negli elaborati grafici

Gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) del territorio extraurbano di Cellamare sono classificati in funzione del loro livello di valore paesaggistico in ambiti:

- di valore distinguibile (C);
- di valore relativo (D);
- di valore normale (E).

Conformemente a quanto previsto dal vigente PUTT/P, il PUG nel regolamentare l'uso del territorio ricadente nel perimetro degli Ambiti Territoriali Estesi di cui al precedente articolo persegue obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico- ambientale nel rispetto dei seguenti indirizzi di tutela:

- ATE di valore distinguibile "C" - salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale dell'ambito;
- ATE di valore relativo "D"- valorizzazione degli aspetti paesaggistici rilevanti e salvaguardia delle visuali panoramiche;
- ATE di valore distinguibile "D" - valorizzazione delle peculiarità del sito.

Nelle aree degli ATE e degli ATD si applica la disciplina delle norme tecniche di attuazione del PUTT /P salve eventuali disposizioni maggiormente restrittive contenute nella disciplina delle Invarianti Strutturali e dei Contesti Urbani e Rurali di cui alle presenti norme tecniche di attuazione.

In sede di conferenza dei servizi per verificare la coerenza del PUG al normative urbanistiche di settore si è rilevata l'esigenza di dichiarare anche la conformità del PUG all'intervenuto Piano Paesaggistico Territoriale Regionale. Pertanto la tutela paesaggistica del UG si riferisce a quest'ultimo Piano.

## **CAPO II – EMERGENZE GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE**

### **ART. 39 - DISLIVELLO DI TERRAZZAMENTO DA 120,00M A 160,00M S.L.M.**

Il territorio del Comune di Cellamare è costituito da un sistema morfologico ben definito di risalti altimetrici, che si accentuano nella loro articolazione partendo dal settore Nord verso il settore Sud.

**Questi elementi sono sottoposti a tutela direttamente dal P.U.G. non trovando corrispondenza nelle previsioni del P.P.T.R.,**

Questi risalti si manifestano più evidenti, tra i 120m e i 160m. s.l.m. , a confine con i territori comunali di Noicattaro nella direzione est e di Casamassima nella direzione Sud. Questo sistema geo-morfologico si presenta quindi come la struttura ambientale più significativa del territorio comunale di Cellamare.

Su questa struttura l'insediamento urbano va a posizionarsi su altimetrie comprese tra i 100m s.l.m. e 110 m s.l.m. diramando la rete delle connessioni viarie con i centri urbani limitrofi.

Quindi a sud- est del territorio di Cellamare il "corpo terrazzato" presenta:

- a) La delimitazione di Orlo di scarpata
- b) La delimitazione di displuvio;
- c) La delimitazione di terrazzo morfologico;

La Delimitazione di Orlo di scarpata, la Delimitazione di displuvio e la Delimitazione di terrazzo morfologico sono risalti paesaggistici individuati, **negli elaborati grafici** e costituiscono invarianti strutturali del PUG e **sono disciplinati dalle corrispondenti norme ivi richiamate.**

L'ambito di salvaguardia comprende:

- le aree di pertinenza dell'Orlo di scarpata, del Displuvio e del Terrazzo morfologico;
- le aree annesse costituite, per ogni risalto paesaggistico individuato, da due fasce parallele dello spessore costante di .50,00m;

Al fine di salvaguardare e tutelare le invarianti strutturali, il PUG stabilisce quanto segue:

- Nelle aree di pertinenza
  - Conservare e valorizzare l'assetto attuale;
  - Recuperare le situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori;
  - Evitare ogni intervento che modifichi i caratteri delle componenti individuate e/o presenti;
  - Mantenere l'insieme dei fattori naturalistici connotanti il sito.

- Nell'area annessa
  - Mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree;
  - Salvaguardare e valorizzare l'assetto attuale se qualificato;
  - Trasformare l'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione;
  - Trasformare l'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

Nelle aree di pertinenza ed annesse si applicano **anche** le disposizioni **contenute all'art. 53 delle N.T.A del P.P.T.R..**

Al fine di salvaguardare, tutelare e valorizzare le invarianti strutturali il PUG, sul corpo terrazzato, avente l'Orlo di scarpata, il Displuvio ed il Terrazzo morfologico (sia per le aree di pertinenza e per le aree annesse] vieta qualsiasi intervento che possa modificare l'assetto geomorfologico d'insieme.

#### **ART. 40 - CORSI D'ACQUA / RETICOLO IDROGRAFICO**

*(modificato a seguito della CdS del 24/11/2016)*

La Conferenza dei Servizi nella seduta del 24/11/2016, valutando che dette componenti non hanno caratteristiche assimilabili alla definizione di Reticolo Idrografico di Connessione della RER, concorda di sottoporle alla disciplina di tutela prevista dal PAI artt. 6 e 10 e non ad una disciplina di tutela paesaggistica.

Le stesse componenti paesaggistiche costituiscono invarianti strutturali del territorio comunale, e sono assoggettati alla disciplina degli articoli 6 e 10 delle N.T.A. del Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI). (modificato a seguito della CdS del 24/11/2016).

#### **~~ART. 41 - LINEE DI RUSCELLAMENTO~~**

*Soppresso a seguito della CdS del 24/11/2016*

### **CAPO III – EMERGENZE BOTANICO VEGETAZIONALI**

#### **ART. 42 - MACCHIA E BIOTOP**

Nel territorio del Comune di Cellamare, nella porzione a sud, in corrispondenza del Dislivello del Terrazzamento ("Corpo Terrazzato"), in alcune aree vi è la presenza di Macchia mediterranea e di alcuni esemplari isolati di carrubo e di roverella.

Costituisce invariante strutturale del territorio comunale, tutto il sistema della macchia così come identificato **negli elaborati grafici** del PUG.

**Questi elementi sono sottoposti a tutela direttamente dal P.U.G. non trovando corrispondenza nelle previsioni del P.P.T.R..**

L'ambito di salvaguardia comprende:

- l'area di pertinenza costituita dall'area della macchia;

- l'area annessa costituita dall'area contermina all'intero contorno dell'area di pertinenza dello spessore costante di 50,00m;

Al fine di salvaguardare e tutelare le invarianti strutturali, il PUG stabilisce quanto segue:

- Nell'area di pertinenza
  - Conservare e valorizzare l'assetto attuale;
  - Recuperare le situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori;
  - Evitare ogni intervento che modifichi i caratteri delle componenti individuate e/o presenti;
  - Mantenere l'insieme dei fattori naturalistici connotanti il sito.
- Nell'area annessa:
  - Mantenere l'assetto morfologico d'insieme, evitando di compromettere bensì di conservare inalterati i caratteri culturali e l'uso del suolo delle relative aree in rapporto all'ambiente esistente;
  - Salvaguardare e valorizzare l'assetto attuale se qualificato;
  - Trasformare l'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione;
  - Trasformare l'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

**Nelle aree di pertinenza ed annesse si applicano le disposizioni riguardanti le "formazioni arbustive in evoluzione naturale" contenute negli artt. 58 e 66, per i beni, e negli artt. 59 e 63, per le aree di rispetto, delle NTA del P.P.T.R..**

## **CAPO IV – BENI DIFFUSI NEL PAESAGGIO AGRARIO**

### **ART. 43 - MURETTI A SECCO ED ALBERATURE STRADALI E PODERALI**

Costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico ambientale in quanto beni diffusi del paesaggio agrario sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 83 delle NTA del vigente P.P.T.R.

- a) I muretti a secco con relative siepi;

I muretti a secco (con relative siepi) costituiscono beni diffusi del paesaggio agrario, come identificati negli elaborati di P.U.G. e sono assoggettati alle disposizioni contenute nelle Linee Guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (doc. 4.4.4 del PPTR);

Nel territorio di Cellamare i muretti a secco sono numerosi e sparsi nel territorio extraurbano e sono da considerarsi come un sistema più che come un insieme di elementi singoli.

L'ambito di salvaguardia è "area del bene" stesso costituita da quella direttamente impegnata dal bene più un'area annessa che per i muretti a secco è pari a 2 mt (da entrambi i lati del muretto).

Il PUG per tali invarianti strutturali stabilisce e detta i seguenti indirizzi:

- Nell'area del bene
  - Conservare e valorizzare l'assetto attuale;
  - Recuperare le situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori;
  - Evitare la costruzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti, l'allocazione di depositi di rifiuti; la modificazione dell'assetto idrogeologico;
- Nell'area annessa:
  - Evitare l'apertura di nuove cave, la costruzione di nuove strade, la allocazione di discariche o depositi di rifiuti; la modificazione dell'assetto idrogeologico;
  - La possibilità di allocare insediamenti abitativi e produttivi, tralicci e/o antenne, linee aeree, condotte sotterranee o pensili, ecc., va verificata tramite apposito studio di impatto paesaggistico con definizione delle eventuali opere di mitigazione.

Inoltre è vietato demolire i muretti in pietrame a secco.

Gli interventi di recupero devono essere effettuati utilizzando esclusivamente pietrame a secco senza malte cementizie e nel rispetto delle Linee Guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (doc. 4.4.4 del PPTR);

I muri a secco non possono essere utilizzati come basi di nuove costruzioni.

L'area annessa ai muretti a secco non può essere interessata da nuove costruzioni, deve essere lasciata incolta e non trattata o irrorata con sostanze o concimi chimici.

Ai beni diffusi del paesaggio agrario individuati dal PUG si applicano gli indirizzi e le direttive di tutela e le prescrizioni di base di cui all'art. 76, comma 4, e Linee Guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (doc. 4.4.4 del PPTR).

## **CAPO V – VERDE URBANO**

### **ART. 44 (EX ART.42) - DISCIPLINA DELLE AREE A VERDE PUBBLICO E DI USO PUBBLICO.**

Costituisce invariante strutturale di tipo paesaggistico ambientale del Comune di Cellamare l'insieme delle aree destinate a verde pubblico.

Il PUG si pone l'obiettivo di salvaguardare il mantenimento degli standard di qualità del patrimonio del verde pubblico già presente e di nuova realizzazione attraverso la predisposizione del Piano del Verde Urbano comprendente anche un programma organico di interventi per lo sviluppo quantitativo e qualitativo delle aree verdi, oltre che la loro manutenzione e gestione ordinaria e straordinaria.

Al fine di conservare, tutelare e incrementare le zone del territorio comunale destinate al verde pubblico si prescrive che queste, alla data di adozione del presente PUG, siano soggette a vincolo di inedificabilità assoluto; esse inoltre non devono essere interessate:

- da interventi di impermeabilizzazione del suolo (es. realizzazione di pavimentazione anche precaria, di capanni anche in precario e temporanei, ecc.);
- da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione (es. realizzazione di parcheggi o infrastrutture interrato ecc.) fatti salvi i servizi a rete di pubblica utilità.

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

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

Le aree a verde pubblico sono così suddivise:

a) aree accorpate fino a 10.000 mq nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti:

- Um. – unità operativa minima: 100%;
- Ift – indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq o come previsto dalle eventuali norme di ambito;
- Rc – rapporto di copertura: max 5% dell'area;
- P – parcheggi: min. 10% dell'area;
- Vp. – verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti. Min. 85% dell'area;
- Dc – distanza dei fabbricati dai confini: min 20ml;
- Ds – distanza prescrizioni: dalle strade: min. 15 ml;

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

- Um. – unità operativa minima: 100%;
- Ift – indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc/mq o come previsto dalle eventuali norme di ambito;
- Rc – rapporto di copertura: max 5% dell'area;
- P – parcheggi: min. 15% dell'area;
- Vp. – verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 79% dell'area;
- Dc – distanza dei fabbricati dai confini: min 20ml;
- Ds – distanza dalle strade: min. 15 ml;

Negli interventi di sistemazione del verde pubblico dovranno essere possibilmente e preferibilmente utilizzate, in funzione degli spazi disponibili, dell'esposizione e della mescolanza delle specie, le specie vegetali del seguente elenco:

a) Strato Arboreo

ULIVO (*Olea europea*)  
MANDORLO (*Prunus dulcis*)  
MELOGRANO (*Punica granatum*)  
NOCE (*Juglans regia*)  
CILIEGIO (*Prunus mahaleb*)  
FICO (*Ficus carica*)  
CARRUBO (*Ceratonia siliqua*)  
SORBO (*Sorbus domestica*)  
ROVERELLA (*Quercus pubescens*)  
QUERCIA SPINOSA (*Quercus coccifera*)  
OLIVASTRO (*Olea europea*)  
ALBERO DI GIUDA (*Cercis siliquastrum*)  
GELSO BIANCO (*Morus Alba*)  
GELSO NERO (*Morus nigra*)  
FICO D'INDIA (*Opuntia ficus-indica*)  
LECCIO (*Quercus ilex*)  
OLMO CAMPESTRE (*Ulmus minor*)  
PINO D'ALEPPO (*Pinus halepensis*)  
PINO DOMESTICO (*Pinus pinea*)  
PIOPPO BIANCO (*Populus alba*)  
QUERCIA VIRGILIANA (*Quercus virgiliana*)

b) Strato Arbustivo

ALATERNO (*Rhamnus alaternus*)  
LENTISCO (*Pistacia lentiscus*)  
ROSA (*Rosa sempervirens*, *R. canina*)  
FALSO TE' (*Prasium majus*)  
GINESTRA SPINOSA (*Calicotome spinosa*)  
DAFNE (*Dafne gnidium*)  
ROVO (*Rubus fruticosus*)  
INULA (*Inula viscosa*)  
BIANCOSPINO (*Crataegus monogyna*, *C. Oxyacantha*)  
SANTOLINA (*Santolina chaemaecyparissus*)  
ASPARAGO (*Asparagus acutifolius*)  
TIMO (*Thymus officinalis*)  
RUTA (*Ruta graveolens*)  
CORBEZZOLO (*Arbutus unedo*)  
GINESTRA SPINOSA (*Calicotome spinosa*)  
ALLORO (*Laurus nobilis*)  
MIRTO (*Myrtus communis*)  
ROSMARINO (*Rosmarinus officinalis*)  
DONDOLINO (*Coronilla emerus*)  
LIGUSTRO COMUNE (*Ligustrum vulgare*)  
OLEASTRO (*Olea europaea*)  
SAVIONE GIALLO (*Phlomis fruticosa*)  
PRUGNOLO (*Prunus spinosa*)

## TITOLO IV - INVARIANTI DI TIPO STORICO CULTURALE

### ART. 45 - BENI ARCHITETTONICI E MASSERIE ANTICHE SEGNALATI NEL TERRITORIO RURALE

Nel territorio rurale di Cellamare non sono presenti beni architettonici vincolati.

Sono invece da segnalare tre beni, costituiti dalla "Cappella San Michele", dalla "Masseria/Casino Falerna" e dalla "Masseria Mariano".

La "Cappella San Michele", collocata a Nord del territorio di Cellamare, lungo il percorso stradale che da Via Roma porta a Capurso, segna il riferimento in uscita dal centro abitato verso la campagna.

La "Masseria/Casino Falerna" e la "Masseria Mariano" sono ubicate sulle pendici del "corpo terrazzato" presente a sud del territorio di Cellamare. La prima si colloca nel sottoambito di interesse paesaggistico ambientale A1, tra via Montrone e via Falerna mentre la seconda nel sottoambito di interesse paesaggistico ambientale A3, tra via Casamassima e via Delle Grottaglie. Tali manufatti possono essere considerati segni della antropizzazione storica attraverso i secoli, strutture architettoniche legate alla organizzazione insediativa e alla conduzione agricola.

Tutti e tre i beni sono individuati **negli elaborati di P.U.G.** e costituiscono invarianti strutturali.

L'ambito di salvaguardia è costituito dall'area di pertinenza e dell'area annessa dei beni identificati della profondità costante di metri 100 a partire dal perimetro dell'area di pertinenza.

In dette aree il PUG stabilisce:

- Nell'area di pertinenza
  - Conservare e valorizzare l'assetto attuale;
  - Recuperare le situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori;
  - Evitare ogni intervento che modifichi i caratteri delle componenti individuate e/o presenti (attività estrattive ad es.);
  - Mantenere l'insieme dei fattori naturalistici connotanti il sito.
- Nell'area annessa
  - Mantenere l'assetto geomorfologico d'insieme e conservare l'assetto idrogeologico delle relative aree;
  - Salvaguardare e valorizzare l'assetto attuale se qualificato;
  - Trasformare l'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione.
  - Trasformare l'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

Per i beni come individuati negli elaborati grafici, le aree di pertinenza sono costituite dall'area di presenza dell'edificio, dei corpi di fabbrica o dei ruderi che li compongono e dalle aree stabilmente destinate a pertinenza dell'immobile; le aree ruderi che li compongono e dalle aree



stabilmente destinate a pertinenza dell'immobile; le aree annesse sono costituite da una fascia esterna contermina al perimetro delle aree di pertinenza profonda 100 m.

Nelle aree di pertinenza e nelle aree annesse dei beni architettonici extraurbani segnalati si applicano le "Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le testimonianze della stratificazione insediativa" e le "Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative di cui agli artt. 81 e 82 delle N.T.A. del P.P.T.R..

In ogni caso nelle aree annesse dei beni segnalati non è consentito realizzare alcun intervento che possa compromettere la qualità ambientale dell'area e segnatamente è vietato:

- Realizzare nuove costruzioni;
- Effettuare scavi movimenti di terra;
- Realizzare depositi di materiali.

#### **ART. 46 - CENTRO STORICO**

Costituisce invariante strutturale di tipo storico culturale del territorio comunale l'intero "centro storico" della città di Cellamare coincidente con il contesto urbano CU1 di "Interesse Storico" come identificato negli elaborati di P.U.G..

Il centro storico di impianto medievale presenta vicoli, slarghi e piazzette che per la loro particolarità costituiscono un elemento strutturante l'intera invariante "centro storico".

Il PUG persegue l'obiettivo di salvaguardare, tutelare e valorizzare il centro storico attraverso:

- interventi di conservazione della struttura del tessuto storico insediativo;
- interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolare degli edifici di particolare interesse storico da destinare, ove possibile, a fruizione pubblica;
- interventi di incentivo alla residenza per contenere e ridurre il fenomeno di spopolamento;
- interventi di rifunzionalizzazione del centro storico.

L'attività edilizia nel centro storico è soggetta alle disposizioni contenute nella disciplina del contesto CU1 d'interesse storico.

Nell'invariante centro storico sono presenti i seguenti edifici di interesse storico-architettonico che, ove non già vincolati, sono comunque da assoggettarsi a particolare tutela ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004 :

- La Chiesa Madre intitolata alla SS. Annunziata che si affaccia su Piazza Don Bosco;
- La Torre dell'Orologio che si affaccia su Piazza Don Bosco;
- La chiesetta di Santa Maria delle Grazie posta alle spalle della Torre dell'Orologio;

- Il Castello, posto ad ovest del Borgo.

Gli interventi sugli edifici sopra indicati, non devono compromettere l'impianto originario e gli elementi storico-architettonici caratterizzanti i singoli edifici. Le istanze per il rilascio del permesso di costruire e le dichiarazioni di inizio attività devono essere accompagnate da una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali utilizzati per la realizzazione dell'intervento, delle tecniche di restauro utilizzate, delle modalità utilizzate per realizzare gli eventuali adeguamenti impiantistici ed igienico sanitari senza eliminare o alterare gli elementi strutturali e di pregio dell'edificio.

Al fine di salvaguardare e valorizzare il centro storico il PUG sottopone il contesto CU1 "di interesse storico" alla formazione di Piano Urbanistico Esecutivo di recupero e valorizzazione di iniziativa pubblica o pubblico-privata.

#### **ART. 47 - STRADE A VALENZA PAESAGGISTICA**

Come già segnalato nell'[art.39](#), il territorio del comune di Cellamare è costituito da un sistema morfologico ben definito di **risalti altimetrici**, che si accentuano nella loro articolazione partendo dal settore Nord verso il settore Sud.

A confine con i territori comunali di Noicattaro, nella direzione est e di Casamassima, nella direzione Sud, abbiamo il "Corpo Terrazzato" ossia un risalto altimetrico che arriva sino a 160,00m s.l.m.

Ovviamente tale assetto morfologico ha notevolmente caratterizzato il territorio ed in buona misura ha anche influenzato l'organizzazione dell'insediamento urbano di Cellamare.

Dal centro abitato nella direzione Sud, la viabilità traguarda da ogni dove l'evidente e marcata altura del terrazzamento che procede da Est fino ad Ovest; l'assetto urbanistico consente da ogni dove, seguendo la fuga di un sistema stradale ortogonale, di tralasciare la vista della campagna.

Tale sistema stradale ortogonale, che offre uno scenario percettivo di tipo panoramico, suddivide il terrazzamento in sei sottoambiti di notevole interesse paesaggistico; i sottoambiti e le strade che li definiscono sono di seguito elencati:

- Sottoambito A – da strada Vicinale della Scannata sino a via Pozzo Pennino;
- Sottoambito A1 – da via Montrone a Contrada Falerna;
- Sottoambito A2 – da via Falerna a via Casamassima;
- Sottoambito A3 – da via Casamassima a via Delle Grottaglie;
- Sottoambito A4 – da via Delle Grottaglie a via Rutigliano;
- Sottoambito A5 – da via Rutigliano a Vicinale Palmitello Alboscelli.

Il sistema stradale, riportato negli elaborati grafici che delimita i sottoambiti è da considerarsi risalto paesaggistico, per tale ragione le strade individuate hanno valore panoramico e costituiscono invarianti strutturali del PUG nonché componenti dei valori percettivi del P.P.T.R..

Il PUG identifica, l'area di pertinenza, delle "strade e punti panoramici", tutta la sede della strada ed il perimetro dell'area annessa rappresentata da una fascia di profondità costante, su entrambi i lati della carreggiata e per tutta la lunghezza, di 30m.

Al fine di conservare e tutelare le strade e la visuale panoramica si prescrive che le aree annesse, alla data di adozione del presente PUG, siano soggette a vincolo di inedificabilità assoluto.

In definitiva ai fini della tutela delle strade e dei punti panoramici segnalati si applicano le misure di salvaguardia contenute all'art. 88 delle N.T.A. del P.P.T.R.

## TITOLO V - INVARIANTI DI TIPO INFRASTRUTTURALE ESISTENTI

### ART. 48 - INVARIANTI INFRASTRUTTURALI ESISTENTI

Il PUG, parte Strutturale, individua quali invarianti strutturali del territorio di tipo infrastrutturale le seguenti opere per le quali detta obiettivi e indirizzi per la loro riqualificazione:

- Rete stradale statale, provinciale, locale e di quartiere;
- Impianti a rete (fogna, acqua, corrente elettrica, gas, ecc.);
- Area Cimiteriale;
- Sistema di infrastrutturazione idraulica.

Il PUG, parte Programmatica, definisce gli obiettivi specifici e le prescrizioni di dettaglio per gli interventi di salvaguardia e di riqualificazione delle invarianti infrastrutturali esistenti.

### ART. 49 (EX ART. 40) - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ / RETE STRADALE

Costituisce invariante strutturale del territorio la rete stradale statale e provinciale esistente, comprese le strade locali e di quartiere.

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

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

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità; nelle aree sub b) da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi e negli altri casi, attraverso i PUE o le lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli interrati, ai sensi dell'art. 3, comma 2°, lett. d) del D.M. 2/4/1968; nelle aree sub c) definite dall'art. 9.20 e 9.21 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano, potranno essere autorizzati, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili. Previa valutazione ambientale e nel rispetto della normativa di settore potranno essere autorizzate stazioni di servizio per carburanti.

A tale scopo l'Amministrazione Comunale dovrà porre in atto procedure e atti di interventi pubblico-privati.

#### 49.1 (EX ART. 41) - VIABILITÀ

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

Le strade si suddividono in:

- strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, con sezione media complessiva di ml 20,00;

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

Per le strade di P.U.G. e per la progettazione di strade si farà riferimento sempre alla normativa statale e regionale di settore ed in particolare alle seguenti disposizioni:

- Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - D.M. Infr. e Trasp. 5 Novembre 2001, n. 6792;
- Modifica del decreto 5 novembre 2001, n. 6792, recante «Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade» - D.M. Infr. e Trasp. 22 Aprile 200;
- Norme per gli interventi di adeguamento delle strade esistenti - Bozza al 21 Marzo 2006;
- Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali - D.M. Infr. e Trasp. 19 Aprile 2006.

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

Le misure dei rispetti stradali sono indicate nella presente normativa.

#### **ART. 50 (EX ART. 91) - NORMATIVA DELLE INFRASTRUTTURE TERRESTRI – PRESCRIZIONI PARTICOLARI DEL P.U.G.**

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

##### a) Superstrade (Statale 100)

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

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

##### b) Viabilità ordinaria

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

##### c) Viabilità pedonale

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

d) **Attrezzature speciali**

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

La eventuale realizzazione di impianti o attrezzature per il traffico terrestre in zone ad altro uso destinate, in quanto considerabili di interesse pubblico o collettivo; può essere autorizzata **dall'Amministrazione Comunale** con l'esercizio della **facoltà di deroga**, ai sensi delle leggi vigenti.

**ART. 51 (EX ART. 92) - VIABILITÀ E MOBILITÀ / GERARCHIA DELLE STRADE**

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

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

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

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

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

**ART. 52 (EX ART. 93) - CARATTERISTICHE GEOMETRICHE DELLE STRADE URBANE**

**52.1 (EX ART. 93.1) - SEZIONE TRASVERSALE**

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

**52.2 (EX ART. 93.2) - CARREGGIATA**

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

**52.3 (EX ART. 93.3) - SPARTITRAFFICO CENTRALE**

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

Per le strade di quartiere a due corsie per ciascun senso può essere usata una larghezza secondo le norme dei decreti ministeriali citati al punto 52.1.

#### **52.4 (EX ART. 93.4) - FASCE LATERALI DI PERTINENZA STRADALE**

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

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

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

#### **52.5 (EX ART. 93.5) - DISTANZE TRA LE INTERSEZIONI, PASSI CARRABILI E ATTRAVERSAMENTI PEDONALI.**

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

#### **52.6 (EX ART. 93.6) - PASSI CARRABILI**

Per le strade locali i passi carrabili dei box privati devono avere una larghezza minima di m 3,50; quelli delle autorimesse, magazzini ed altri insediamenti, una larghezza minima di m 5,00.

Per agevolare le manovre di accesso in corrispondenza dei passi carrabili, i cigli dei marciapiedi devono essere raccordati con una curva circolare di raggio almeno uguale a m 4,00 nel caso di box privati e a m 5,00 negli altri casi.

#### **52.7 (EX ART. 93.7) – TIPO DI ATTRAVERSAMENTI PEDONALI.**

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

#### **52.8 (EX ART. 93.8) - ORGANIZZAZIONE DELLE CARREGGIATE PARCHEGGIO**

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

#### **52.9 (EX ART. 93.9) - COESISTENZA DELLE FUNZIONI**

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

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

#### **52.10 (EX ART. 93.10) – CORSIA ADIACENTE A QUELLA DI SOSTA**

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

Gli stalli devono essere indicati con segnaletica orizzontale.

#### **52.11 (EX ART. 93.11) -**

Per tutto quanto si riferisce alle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane non riportate nelle presenti Norme, dovrà farsi riferimento ai Decreti Ministeriali di cui all'art. 52.1 delle presenti Norme ed al Codice della Strada.

### **ART. 53 (EX ART. 94) - CARATTERISTICHE GEOMETRICHE DELLE STRADE EXTRAURBANE**

#### **53.1 (ex Art. 94.1) – NORME**

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

#### **53.2 (EX ART. 94.2) – DIMENSIONI DELLE AREE DI RISPETTO STRADALE**

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

#### **53.3 (ex Art.94.3) – DISTANZE DAL CIGLIO**

Nel caso in cui le strade ricadono in zone dotate di strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal ciglio stradale da rispettare nelle nuove costruzioni sono quelle indicate dalle presenti N.T.A. in associazione ai decreti ministeriali citati al punto 52.1

#### **53.4 (ex Art.94.4) – DISTANZE DALLE INTERSEZIONI**

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

Per quanto non specificatamente indicato dalle NTA del PUG sono applicabili le disposizioni di cui al vigente codice della strada e relativo regolamento di attuazione; in caso di discordanza con le indicazioni grafiche, prevalgono le disposizioni del codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

### **ART. 54 (EX ART. 52) - IMPIANTI A RETE**

Costituiscono invariante strutturale del territorio comunale tutti i servizi a rete e gli impianti necessari per garantire la sicurezza e la qualità igienico sanitaria e l'efficienza del sistema insediativo urbano ed extraurbano quali:

- la rete di collettamento delle acque reflue e meteoriche;
- la rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- la rete di distribuzione del gas metano;
- la rete telefonica;
- la rete di distribuzione della energia elettrica;



- le stazioni radio – base per la telefonia mobile

Nella realizzazione di nuove opere in prossimità di impianti aerei di distribuzione di energia elettrica, di impianti radio trasmettitori o ripetitori di segnale o di qualsiasi altro impianto che possa produrre campi elettromagnetici è obbligatorio rispettare le distanze di sicurezza indicate dalla normativa nazionale e regionale in materia e le eventuali prescrizioni dettate dal piano comunale per il contenimento dell'inquinamento elettromagnetico.

#### **ART. 55 - AREA CIMITERIALE**

Costituisce invariante strutturale di tipo infrastrutturale la zona che comprende le aree destinate a strutture e impianti per la tumulazione, l'inumazione e il culto dei defunti, nonché le connesse attrezzature e gli uffici, la viabilità interna e le parti destinate a verde e a parcheggio anche esterno alla struttura cimiteriale.

E' vietata la realizzazione di nuove opere, anche interrato, in una fascia di rispetto così come identificata nelle tavole di P.U.G., così come l'installazione di ogni altra struttura che per durata, inamovibilità ed incorporazione al suolo, possa qualificarsi come costruzione edilizia. Nella fascia di rispetto può essere consentita la realizzazione di aree di parcheggio pubblico, di verde pubblico attrezzato e l'installazione di piccole strutture prefabbricate (massimo 15 mq) per la vendita di beni e servizi ai fruitori della struttura.

Per gli edifici ed attività esistenti alla data di adozione del PUG, se ed in quanto legittimi, sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza modifica delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di ampliamento della struttura cimiteriale dovranno essere sottoposti a specifica progettazione esecutiva che deve prevedere anche la completa sistemazione delle aree a verde interne ed esterne, dei parcheggi e della viabilità anche esterna al cimitero.

## **PARTE III° - PUG/STRUTTURALE - CONTESTI TERRITORIALI**

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 56 – AREE SOTTOPOSTE A PUE**

Sono sottoposti a PUE di recupero e valorizzazione i seguenti contesti territoriali:

- a) CU1 (Ambito1) - Contesti urbani di interesse storico;
- b) CU2 (Ambito 2) – Contesti Urbani consolidati compatti;
- c) CU3/a (Ambito 3) – Contesti urbani consolidati (Zone B3, B4 e B6);
- d) CU4 (Ambito 5) - Contesti urbani in via di consolidamento;

Sono sottoposti a PUE di trasformazione i seguenti contesti:

- a) CU5/a (Ambito 3), CU5/b (Ambito 4), CU5/c e CU/d ( Ambito10) - Contesti della riqualificazione urbana (PUE Strategico dei Servizi);
- b) CU6/a (Ambito 5), CU6/b (Ambito 6) e CU6/c ( Ambito 7) - Contesto della nuova insediatività residenziale di primo impianto (PUE Strategico dei Servizi);
- c) g) CR3 (Ambito 12) - Contesto rurale multifunzionali a prevalente valore ambientale (PUE Strategico d’Interesse Paesistico).

Il Comune, con delibera di Consiglio Comunale, può individuare nella Parte Programmatica anche altri contesti urbani ed extraurbani da sottoporre a PUE ove questo strumento di pianificazione si configuri come più adatto alla disciplina delle trasformazioni del territorio coerentemente con i principi e gli obiettivi generali del PUG/S.

I PUE sono realizzati attraverso interventi di perequazione urbana così come disciplinata dai precedenti art. 30, 31 e 32.

#### **ART. 57 – AGGIUSTAMENTI DEI LIMITI CARTOGRAFICI**

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

#### **ART. 58 – CONTESTI TERRITORIALI**

I contesti territoriali, identificati e perimetrati negli elaborati di P.U.G. sono:

CONTESTI RURALI (extraurbani)

- CR1/APP (Ambito 11) - Contesti rurali di rilevante valore ambientale e paesaggistico

- CR2/B (Ambito 11) - Contesti rurali a prevalente funzione agricola
- CR3/ZPU (Ambito 12) - Contesti rurali multifunzionali a prevalente valore ambientale
- CR4/AP (Ambito 11) - Contesti rurali a prevalente valore paesaggistico

#### CONTESTI URBANI

- CU1 (Ambito 1) - Contesti urbani di interesse storico
- CU2 (Ambito 2) - Contesti urbani consolidati compatti
- CU3 - Contesti urbani consolidati
  - CU3/a (Ambito 3)
  - CU3/b (Ambito 3)
  - CU3/c (Ambito 4)
  - CU3/d (Ambito 4)
- CU4 - Contesti urbani in via di consolidamento
  - CU4/a (Ambito 5)
  - CU4/b (Ambito 5)
- CU5 - Contesti della riqualificazione urbana
  - CU5/a (Ambito 10)
  - CU5/b (Ambito 10)
- CU6 - Contesti della nuova insediatività residenziale di primo impianto
  - CU6/a (Ambito 5)
  - CU6/b (Ambito 6)
  - CU6/c (Ambito 7)
- CU7 (Ambito 9) - Contesti della nuova insediatività commerciale e direzionale
- CU8 (Ambito 9) - Contesti urbani produttivi
- CU9 – Contesti urbani per servizi pubblici
  - CU9/a (Ambito 8)
  - CU9/b (Ambito 8)
- CP1 (Ambito 9) - Contesti produttivi in fase di attuazione del PIP

- CP2 (Ambito 9) - Contesti delle attività tecnologiche contestualizzate

#### **ART. 59 – COMPATIBILITÀ SISMICA**

Per quanto attiene le strutture esistenti, e con riferimento a quelle in elevazione è fatto obbligo di provvedere ad eseguire le verifiche entro i termini di legge stabiliti e secondo le norme vigenti riguardanti la compatibilità antisismica delle opere.

Esiste l'obbligo, disposto con la ordinanza n°3274/03 del DPCM, della progettazione antisismica per quegli edifici ed opere da realizzare ex novo o che necessitino di adeguamento, ricompresi nelle tipologie di edifici ed opere strategici e rilevanti ai fini della protezione civile e del collasso degli stessi.

## TITOLO II° - CONTESTI RURALI EXTRAURBANI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### **ART. 60 - CONTESTI RURALI EXTRAURBANI**

Il PUG individua nei contesti rurali, come elencati e denominati nel precedente [art.58](#), le aree del territorio comunale in cui le attività socio economiche sono prevalentemente legate all'uso agricolo del territorio. I contesti sopra detti sono interessati dalla presenza di invarianti strutturali di tipo paesistico-ambientale e storico culturale del territorio comunale la cui disciplina integra quella dei singoli contesti rurali.

La disciplina dei contesti rurali integra, ove compatibile, la disciplina delle invarianti strutturali del PUG/S nonché quella del PAI e del vigente PUTT /P.

#### **60.1 (EX ART.44)**

Nei contesti rurali extraurbani (zone agricole E), ricadenti in Ambito 11, si svolgono attività primarie inoltre i contesti sono suddivisi in **(CR1) / Zone AP, (CR2) / Zone B, (CR3) / Zone APP.**

Tali zone, appositamente indicate negli elaborati del P.U.G. sono destinate principalmente all'agricoltura.

#### **ART. 61 (EX ART.46.3) - INTERVENTI CONSENTITI NEI CONTESTI RURALI**

Fatto salvo quanto precisato dalla cartografia e dalle presenti NTA nei contesti rurali, Ambito 11 e Ambito 12, (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 sempreché non comportino processi di lavorazione chimica inquinanti;
- e) abitazioni nel rispetto dell'art.7 del DM. n.1444/1968
- f) Interventi per il recupero di ambiti territoriali da destinare all'agriturismo.

#### **61.1 (EX ART.48) - SERRE**

Nel contesto rurale agricolo **(CR2) / Zone B** è consentita la costruzione di serre (v. legge regionale 11/9/1986 n. 19 in combinato con le norme PAI). E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse.

Nella costruzione delle serre la superficie coperta non deve superare il 75% dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a mq 5.000.

#### **61.2 (EX ART.49) - AGRITURISMO**

Nei contesti rurali (CR1,CR2, e CR3), successivamente descritti, degli Ambiti n.11 e n.12, si possono realizzare interventi per l'eventuale installazione di strutture e di infrastrutture destinate alla protezione ed al recupero di alcuni ambiti territoriali localizzabili nelle zone E agricole, i fabbricati in disuso che costituiscono insediamenti di antica esistenza ed ora in stato di abbandono.

Queste aree che si qualificano come aree di interventi per agriturismo non appositamente indicate nel P.U.G. dovranno prevedere un lotto minimo di mq 50.000 per ogni singolo intervento e gli interventi dovranno essere compatibili con la legge statale n. 217 del 17/5/83 e la legge regionale n. 42 del 13/12/2013 che disciplina l'agriturismo.

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

#### **ART. 62 (EX ART. 46.4) - PREVISIONE DEGLI INTERVENTI**

I singoli interventi in zona rurale sono previsti a livello urbanistico o a livello edilizio 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.

#### **ART. 63 (EX ART. 47) - ASSERVIMENTO DI AREE NON CONTIGUE**

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**, purché a destinazione agricola e localizzate nel Comune di Cellamare e in un intorno che possa ragionevolmente ritenersi d'ambito per l'attività imprenditoriale considerata;

#### **ART. 64 - STRADE RURALI**

Le strade rurali di proprietà pubblica e privata, esistenti e previste, non possono essere asfaltate o in altro modo impermeabilizzate; la nuova viabilità rurale dovrà essere realizzata con massiciata e terra battuta stabilizzata con pietrisco o altro metodo che ne garantisca la completa permeabilità. Le strade comunali esistenti non asfaltate possono essere pavimentate utilizzando materiali riciclati e tecnologie di tipo sostenibile a basso impatto ambientale.

Gli interventi di miglioramento fondiario che comportino una alterazione permanente dello stato dei luoghi quali le trasformazioni colturali, i reimpianti e i nuovi impianti arborei, devono rispettare l'orditura delle strade vicinali e poderali e non devono determinare modificazioni della morfologia degli eventuali versanti.

Al fine di contenere gli effetti negativi sull'ambiente, sul paesaggio e sull'economia rurale locale provocato dall'eccessiva polverizzazione della proprietà agraria nei contesti rurali è vietata la realizzazione di nuove strade poderali, anche private, che non siano funzionali all'accesso di fondi interclusi non altrimenti accessibili.

## **ART. 65 - TRASFORMAZIONI COLTURALI E OPERE DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO**

Le trasformazioni colturali e le altre opere di miglioramento fondiario nei contesti rurali devono rispettare le piante d'alto fusto e le formazioni vegetali lineari arboree esistenti e in particolare gli elementi individuati come emergenze vegetazionali naturali descritte nella disciplina dell'invariante strutturale "Verde Urbano".

Tutti gli interventi di trasformazione colturale che prevedano l'abbattimento di alberi di ulivo sono sottoposti alla legislazione regionale vigente, **ed in particolare alla L.R. 14/2007 e ss.mm. e ii.** e al Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, n. 475 e s.m. e i.

## **CAPO II – CONTESTO RURALE A PREVALENTE VALORE PAESAGGISTICO (CR1)**

### **ART. 66 (EX ARTT.46, 46.1, 46.2) - DESCRIZIONE DEL CONTESTO, (CR1) / ZONE AP (E) , (AMBITO 11).**

In tale contesto, riportato negli elaborati del P.U.G., vi sono le aree agricole destinate alla conservazione e alla razionalizzazione della produzione agricola olearia di tradizione di conduzione familiare o di part-time.

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

Nel presente contesto si svolgono 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 risultano anche individuate tra le zone C3 del P.R.G. e l'attuale perimetro urbano a sud. Queste zone di attività primarie vanno ritenute anche di rispetto ambientale e come tali hanno un particolare pregio produttivo-ambientale e dove predomina una coltura arborea di uliveto su basamento calcareo.

### **ART. 67 - DESTINAZIONI D'USO**

In tale contesto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni civili, case rurali, stalle, fienili, depositi;
- b) attività agricole e zootecniche;
- c) attività agrituristiche;
- d) attrezzature per la raccolta e conservazione dei generi alimentari;

### **ART. 68 - OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Per il contesto CR1 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia dei processi naturali e degli equilibri idrogeologici;
- la tutela del paesaggio agrario storico in uno scenario di mantenimento ed espansione del vigneto e dell'uliveto;

- il recupero degli edifici rurali per attività agrituristiche e turismo rurale;
- la predisposizione di normativa di settore in grado di frenare la propensione verso la dispersione insediativa promuovendo politiche per contrastare il consumo di suolo;
- controllare i fenomeni di frazionamento e frammentazione della proprietà agraria;
- incentivare la permanenza degli operatori del settore agricolo nel contesto rurale.

#### **ART. 69 (EX ARTT. 46.5) - INDICAZIONI PER IL PUG/P**

Il PUG deve indicare per il contesto CR1 le superfici minime d'intervento e gli indici di fabbricabilità.

In ogni caso la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq e l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0,06 mc/mq per le attività connesse con l'agricoltura mentre non deve superare lo 0,03 mc/mq per le abitazioni.

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.

È ricompresa all'interno della previsione strutturale anche la previsione programmatica di cui all'art. 139.

### **CAPO III – CONTESTO RURALE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (CR2)**

#### **ART. 70 (EX ARTT. 45, 46, 46.1, 46.2) - DESCRIZIONE DEL CONTESTO, (CR2) / ZONE B (E), (AMBITO 11).**

In tale contesto, negli elaborati del P.U.G., vi sono aree destinate in prevalenza all'agricoltura ed aree destinate alle colture agricole di misto arboreto con vigneto irriguo.

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

Queste aree sono comprese a nord e ad est del territorio di Cellamare.

#### **ART. 71 - DESTINAZIONI D'USO**

In tale contesto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni civili, case rurali, stalle, fienili, depositi;
- b) attività agricole e zootecniche;
- c) attività agrituristiche **e di campeggio**;
- d) serre;
- e) attrezzature per la raccolta e conservazione dei generi alimentari;
- f) attività di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (esclusa l'energia eolica).

#### **ART. 72 - OBIETTIVI DEL CONTESTO**



Per il contesto CR2 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- la conservazione ed il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata;
- la conservazione del sistema dei suoli agricoli maggiormente produttivi
- la valorizzazione del paesaggio dei vigneti;
- la valorizzazione dell' agricoltura di qualità attraverso la certificazione del prodotto e la realizzazione di filiere corte;
- controllare i fenomeni di frazionamento e frammentazione della proprietà agraria;
- incentivare la permanenza degli operatori del settore agricolo nel contesto rurale.

#### **ART. 73 (EX ARTT. 46 E 46.5) - INDICAZIONI PER IL PUG/P**

Il PUG deve indicare per il contesto CR2 le superfici minime d'intervento e gli indici di fabbricabilità.

In ogni caso la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq. e l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0.03 mc/mq.

È ricompresa all'interno della previsione strutturale anche la previsione programmatica di cui all'art. 140.

#### **~~CAPO IV – CONTESTO RURALE MULTIFUNZIONALE A PREVALENTE VALORE AMBIENTALE~~**

*Soppresso*

#### **~~ART. 74 (EX ARTT. 84.3, 85, 85.1, 85.2, 85.3) – DESCRIZIONE DEL CONTESTO, (CR3) / ZONE ZPU~~**

*Soppresso*

#### **~~ART. 75 – DESTINAZIONI D'USO~~**

*Soppresso*

#### **~~ART. 76 (EX ART. 85.3) – OBIETTIVI DEL CONTESTO~~**

*Soppresso*

#### **~~ART. 77 (EX ART. 85.4) – INDICAZIONI PER IL PUG/P~~**

*Soppresso*

#### **~~77.1 – PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CR/3), AMBITO 12, ZONE ZPU~~**

#### **CAPO V – CONTESTO RURALE A RILEVANTE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO (CR3)**

**ART. 78 (EX ARTT. 46, 46.1, 46.2) - DESCRIZIONE DEL CONTESTO, (CR3) / ZONE APP (E) , (AMBITO 11).**

Queste aree, riportate negli elaborati grafici sono presenti tra il limite del territorio Sud con Casamassima e la fascia di territorio fra quest'ultima e il contesto rurale (CR1), la zona AP.

Queste aree indicate con APP sono da considerarsi zone agricole per attività primarie di tipo A in zona E di particolare pregio paesistico-panoramico con arborato misto. L'intero contesto delle aree APP contiene una linea di dislivello o orlo individuato dal P.A.I., mentre le aree poste tra queste ed il contesto (CR1), ossia la zona AP, includono le segnalazioni del P.U.T.T./P ora del P.P.T.R..

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

#### **ART. 79 - DESTINAZIONI D'USO**

In tale contesto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni civili, case rurali, stalle, fienili, depositi;
- b) attività agricole e zootecniche;
- c) attività agrituristiche;
- d) attrezzature per la raccolta e conservazione dei generi alimentari;

#### **ART. 80 - OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Per il contesto CR3 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia dei processi naturali e degli equilibri idrogeologici;
- la tutela del paesaggio agrario storico in uno scenario di mantenimento ed espansione del vigneto e dell'uliveto;
- il recupero degli edifici rurali per attività agrituristiche e turismo rurale;
- la predisposizione di normativa di settore in grado di frenare la propensione verso la dispersione insediativa promuovendo politiche per contrastare il consumo di suolo;
- controllare i fenomeni di frazionamento e frammentazione della proprietà agraria;
- incentivare la permanenza degli operatori del settore agricolo nel contesto rurale.

**In questo contesto saranno perseguiti gli obiettivi previsti dal P.P.T.R. per i paesaggi rurali per i quali si dispone il rimando all'art. 83 delle NTA del PPTR;**

#### **ART. 81 (EX ARTT. 46.5 E 46.6) - INDICAZIONI PER IL PUG/P**

Il PUG deve indicare per il contesto CR3 le superfici minime d'intervento e gli indici di fabbricabilità.

In ogni caso la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq e l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0,03 mc/mq.

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.

## **TITOLO III° - CONTESTI URBANI**

### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 82 - DESTINAZIONI D'USO**

I Contesti urbani degli insediamenti esistenti e di previsione, sono per lo più rappresentati dalle zone del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate alle quali si integrano attività produttive e di servizio.

Le destinazioni d'uso, sia attuali che previste, nei contesti urbani sono:

- residenze anche collettive ecc.;
- attività direzionali, sociali e religiose, ricreative, di servizio in genere;
- istruzione e formazione professionale;
- attività sportive;
- attività sanitarie;
- attività di commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq.;
- attività di commercio in medie strutture commerciali, con superficie di vendita da 251 fino a 2500 mq.;
- attività di commercio in grandi strutture commerciali, con superficie di vendita superiore ai 2500 mq.;
- attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività turistico ricettive;
- attività fieristiche;
- verde attrezzato, verde pubblico e pubbliche attrezzature.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono anche le attività complementari strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale sempre nel rispetto della disciplina del contesto urbano interessato.

Le variazioni di destinazione d'uso sono consentite solo tra gli usi previsti e ammessi per il contesto urbano interessato. Qualora in un determinato contesto non risultino ammesse alcune delle destinazioni d'uso sopra elencate è comunque consentita la loro permanenza ove preesistenti alla data di adozione del PUG senza possibilità di ampliamento delle superfici occupate e nel rispetto della disciplina del contesto di riferimento.

In tutti i contesti urbani non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante.

#### **ART. 83 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

Salvo espliciti divieti nei contesti urbani è consentita la realizzazione di attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico quali centraline elettriche e telefoniche, impianti relativi alle reti di distribuzione di gas, acqua, energia elettrica, fognature e telefonia fissa, impianti di sollevamento e simili, impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, stazioni per l'autotrasporto, sedi per le aziende di trasporto pubblico, magazzini e depositi comunali ecc.

#### **ART. 84 - CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI**

Gli edifici sia pubblici che privati di nuova realizzazione a qualsiasi uso siano adibiti devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, il loro fabbisogno energetico.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla presentazione di una relazione esplicativa degli accorgimenti costruttivi e impiantistici adottati per contenere il fabbisogno energetico dell'edificio e garantire un adeguato comfort termico degli occupanti nei diversi periodi climatici dell'anno. In particolare la relazione dovrà indicare chiaramente i materiali isolanti e le soluzioni tecnologiche utilizzate per le superfici dell'edificio che disperdono calore, le soluzioni adottate per contenere la dispersione termica dai ponti termici e dalle aperture (es. impianti di aerazione con recupero di calore, doppi vetri termoisolanti, telai coibentati, guarnizioni, avvolgibili ecc.), le soluzioni adottate per limitare gli effetti dovuti al surriscaldamento.

In ogni caso il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale delle nuove costruzioni destinate ad uso residenziale non deve superare i valori limite indicati in allegato C del D. Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e succ. mod. e int. per la zona climatica C (gradi giorno 1339). Gli interventi di ristrutturazione edilizia e l'ampliamento delle volumetrie di edifici preesistenti destinati ad uso residenziale può essere consentita a condizione che il nuovo intervento preveda l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili o interventi di risanamento energetico dell'intero edificio tali da ridurre il fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale ai valori limite indicati in allegato C del D. Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e succ. mod. e int. per la zona climatica C.

In attuazione della L.R. n°3/2009, art. I - comma 3°, il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi di nuova costruzione, è subordinato alla previsione di installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore ad 1 kilowatt {KW) per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati produttivi d estensione superiore a mq 100, la produzione energetica minima è di 5 KW.

Nel contesto urbano CU1 è consentita esclusivamente l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda; gli impianti dovranno essere posizionati in modo da non creare impatto visivo.

#### **ART. 85 (EX ART. 67) - AREE PER SERVIZI DELLA RESIDENZA E VERDE DI QUARTIERE**

Le aree destinate a standard nelle zone di espansione del P.U.G. e/o delle lottizzazioni convenzionate sono disciplinate dal D.M. 1444/1968 e, quando sarà redatto, dal Piano Strategico dei Servizi. Le quantità minime per i Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti sono pari a 12 mq/ab. Nei contesti di nuovo impianto si prescrive comunque uno standard minimo di 18 mq/ab.

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

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

Per i contesti della nuova insediatività residenziale (zone di espansione C4, Ambito n. 6 – gli elaborati del piano non vincolano attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi: queste sono tuttavia da ricavarsi e da individuarsi entro la zona omogenea definita di espansione, e possono essere individuate anche attraverso il prioritario PUE Strategico dei Servizi.

#### **ART. 86 (EX ART. 68) - CONVENZIONI**

In conformità della legge 17 agosto 1942 (art. 8) e della legge regionale 31/5/1980 n. 56 (art. 28), nonché della legge regionale n. 20/2001 e sue mm. e ii. e del DRAG, i PUE possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale previa stipulazione di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari, che prevede la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite nel precedente articolo 43 e l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'area o alle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

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

La concessione delle licenze edilizie è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla previsione della attuazione delle stesse con PUE convenzionati 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 dei PUE, 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 urbanizzazioni primarie e secondarie potranno essere eseguite da privati, a totale o parziale scomputo del contributo di costruzione e sino alla concorrenza delle stesse, nel rispetto della vigente normativa al momento della loro esecuzione.

#### **ART. 87 (EX ART. 69) - ADEGUAMENTO ALLE LEGGI REGIONALI**

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

## **CAPO II – CONTESTO URBANO D'INTERESSE STORICO (CU1)**

### **ART. 88 (EX ART. 70) - DESCRIZIONE DEL CONTESTO (CU1) - AMBITO 1**

Zona A.

Il Contesto Urbano CU1, comprende quelle aree urbane costituenti il nucleo originario di Cellamare caratterizzato da un tessuto storico di impianto medievale dove vi è la presenza di vicoli, slarghi e piazzette che per la loro particolarità costituiscono un elemento strutturante dell'intero "centro storico".

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

L'intero ambito di interesse storico di Cellamare costituisce invariante strutturale del territorio comunale e comprende edifici segnalati per l'interessante valore architettonico e contiene l'invariante strutturale di tipo paesaggistico ambientale relativa al verde pubblico e privato.

È ricompresa all'interno della previsione strutturale anche la disciplina contenuta dall'artt. 143 all'art. 162

### **ART. 89 (EX ART. 71.2) - OBIETTIVI DEL CONTESTO**

In tale zona si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione a quei pochi casi ritenuti indispensabili per motivi statici, artistici ed ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico e ambientale del quartiere.

Per il contesto CU1 il PUG persegue i seguenti obiettivi attraverso:

- interventi di conservazione della struttura del tessuto storico insediativo;
- interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolare degli edifici di particolare interesse storico da destinare, ove possibile, a fruizione pubblica;
- interventi di incentivo alla residenza per contenere e ridurre il fenomeno di spopolamento;
- interventi di rifunionalizzazione del centro storico;
- il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;

### **ART. 90 (EX ARTT. 71.1) - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Per il contesto urbano CU1 gli interventi edilizi mirano alla conservazione di spazi e valori urbani e di caratteri di tipo ambientale, per cui lo strumento urbanistico di dettaglio (PUE) deve fissare e normare gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere, in modifica dell'assetto urbano. La densità fondiaria, da cui deriva la volumetria fabbricabile, non può superare il 50% della densità fondiaria media

della zona in cui l'intervento di inserisce. In nessun caso l'indice di fabbricabilità fondiario  $I_{ff} = 5 \text{ mc/mq}$  (D.M. 2/4/68 art. 7) può essere superato.

Per il contesto di interesse storico, gli interventi dovranno essere normati dal PUE di recupero di iniziativa pubblica e/o pubblico-privata;

#### **ART. 91 (EX ART. 70) - DESTINAZIONI D'USO**

In tale contesto non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla pura residenza o dalle attività produttive che hanno determinato la costituzione storica dell'ambiente, se non previa verifica e progettazione attraverso strumento urbanistico di dettaglio (Piano Urbanistico Esecutivo).

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

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli e attività sociali, educative, didattiche e culturali; gallerie d'arte, antiquariato e simili;
- b) sedi di ufficio per unità contenute nel limite di capienza massima consentita da un singolo fabbricato;
- c) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato ed al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione siano conformi alle norme di igiene ambientale, non determinino difficoltà di traffico o contrasto con vincoli di viabilità pedonale;
- d) negozi di qualsiasi tipo; purché consoni all'ambiente tali da non comportare alterazioni estetiche dei fabbricati che li accolgono, sempre che non vi siano diverse prescrizioni in vigenti norme di urbanistica commerciale;
- e) esercizi pubblici: pensioni, ristoranti, ecc.; purché consoni all'ambiente e compatibili con i criteri di conservazione storica, materiale e formale dei caratteri urbanistici, architettonici e di arredo urbano;
- f) servizi pubblici: per l'istruzione, l'interesse comune, verde per giardini.

I singoli interventi diretti nelle zone della città storica dell'Ambito n. 1 sono disciplinati dal successivo [art. 143](#).

Il contesto urbano CU1 il PUG si attua tramite interventi conformi alla disciplina delle trasformazioni.

~~**91.1 (EX ART. 71.20) - PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**~~

**Soppresso**

### **CAPO III – CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2)**

#### **ART. 92 (EX ARTT. 72 E 72.1) - DESCRIZIONE DEL CONTESTO (CU2) - AMBITO 2**

Tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2 (già zone BA e BB del P.R.G. – variante planovolumetrica di cui alla D.G.R. n. 5282/1982, n. 5201/1983 e n. 1810/1984)

Il Contesto Urbano CU2, comprende le zone definite ad **insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione** ossia sono le parti del territorio comunale dove la valida o accettabile struttura urbana - nella qualità e distribuzione di infrastrutture ed insediamenti e nella relazione con le aree per servizi - consente interventi di razionalizzazione o completamento a fini prevalenti di insediamenti residenziali.

#### **ART. 93 (EX ARTT. 72.1, 72.3 E 72.4) - DESTINAZIONI D'USO**

In tale contesto non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;
- b) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato e al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione d'uso siano conformi alle norme di igiene ambientale e di estetica cittadina, e compatibili con le esigenze del traffico e del parcheggio;
- c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale;
- d) verde attrezzato e verde pubblico;
- e) inoltre ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata a esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali del contesto, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa;
- f) In particolare gli opifici o impianti industriali/artigianali presenti in zone B, in attività allo stato attuale, in quanto non rispondenti alle previsioni di zona, sono considerati ad esaurimento. Tuttavia, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, in relazione ai diversi tipi di insediamenti artigianali e assimilati nelle zone soggette a razionalizzazione, completamento e ristrutturazione residenziale ovvero a funzioni commerciali e direzionali, è prescritto il divieto di integrare o rinnovare fabbricati e impianti classificabili come impianti o depositi insalubri o pericolosi, essendo tali attività considerate di urgente consumazione.

#### **ART. 94 – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU2 attraverso:

- azioni specifiche volte ad incentivare il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati, favorendo il mantenimento o la nuova costruzione di coperture a volte;
- conservare e mantenere gli spazi verdi interni agli edifici, impedendone la saturazione;
- riordino fruitivo della viabilità al fine di ottenere rapporti funzionalmente congrui con la residenza, curando al contempo l'arredo urbano;
- riqualificare anche funzionalmente gli edifici esistenti, integrando la funzione abitativa con attività economico-sociali con essa compatibili;
- mantenere e riqualificare i livelli dei servizi;



- mantenere e riqualificare i caratteri prevalenti di omogeneità del tessuto e delle tipologie costruttive tradizionali esistenti;
- integrazione equilibrata tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

#### **ART. 95 (EX ARTT. 72.2 E 72.6) - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Per il contesto urbano CU2 consolidato compatto, in zone B1 e B2 (già zone BA e BB dei comparti centrali), gli interventi si attuano **in maniera diretta con gli atti di assenso edilizi prescritti dal D.P.R. 380/2001 fatta eccezione della ristrutturazione urbanistica indicato all'art. 3 comma 1, lett. f del D.P.R. 380/2001.**

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

- Rc - rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;
- Iff - indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.

Gli interventi edificatori a livello urbanistico **cioè quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica** sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo PUE di dettaglio con le seguenti specificazioni:

- a) zone B1 e B2 - insule inedificate o edificate per meno di un terzo della superficie fondiaria: iff max = 5 mc/mq;
- b) aree edificate con indici da mantenere o da demolire:
  - zona B1 – iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq
  - zona B2 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq

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

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

Per il contesto urbano CU2 il PUG si attua tramite interventi conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

### **CAPO IV – CONTESTI URBANI CONSOLIDATI (CU3)**

#### **ART. 96 (EX ART. 73) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU3/A) E (CU3/B) - AMBITO 3**

Tessuto consolidato di media densità B3, B4, B5 (già zone B1, BC1 e BC2) e zona PEEP B6 e (CU3/c) e (CU3/d), (Ambito 4) tessuto consolidato a bassa densità C1 e C2

I Contesti Urbani CU3/a e CU3/b (Ambito 3) e CU3/c e CU3/d (Ambito 4) - comprendono I tessuti urbani di inferiore densità insediativa rispetto al contesto CU2 e rientrano comunque all'interno della perimetrazione dell'Area Urbana (AU).

## **ART. 97 (EX ART. 72.1) - DESTINAZIONI D'USO**

In tali contesti non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;
- b) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato e al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione d'uso siano conformi alle norme di igiene ambientale e di estetica cittadina, e compatibili con le esigenze del traffico e del parcheggio;
- c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale;
- d) verde attrezzato e verde pubblico;
- e) inoltre ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali dei due contesti, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

## **ART. 98 – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU3 attraverso:

- processi di sostituzione edilizia per migliorare nel complesso l'intero assetto del settore urbano;
- azioni specifiche volte ad incentivare il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati, favorendo il mantenimento o la nuova costruzione di coperture a volte;
- la conservazione ed il mantenimento degli spazi verdi interni agli edifici, impedendone la saturazione;
- il riordino fruitivo della viabilità al fine di ottenere rapporti funzionalmente congrui con la residenza, curando al contempo l'arredo urbano;
- la riqualificazione anche funzionale degli edifici esistenti, integrando la funzione abitativa con attività economico-sociali con essa compatibili;
- il mantenimento e la riqualificazione dei livelli dei servizi;
- il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri prevalenti di omogeneità del tessuto e delle tipologie costruttive tradizionali esistenti;
- l'integrazione equilibrata tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri prevalenti di omogeneità del tessuto e delle tipologie costruttive tradizionali esistenti.

**ART. 99 (EX ART. 73.1) – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEI CONTESTI (CU3/A E CU3/B) -  
AMBITO 3**

Tessuto consolidato di media densità, Zone B3 – B4 – B5, già zone B1, BC1, BC2 del PRG, e zona PEEP B6

Per il contesto urbano consolidato CU3/a, Zone B3, B4 e B5, gli interventi si attuano **a livello di edificio** inoltre nelle Zone B3, B4 e nel contesto consolidato CU3/b, Zona B6, gli interventi si attuano anche **a livello urbanistico** (modo BU) per razionalizzazione e completamento urbanistico.

**99.1 (EX ART. 73.1) – ZONA B3 (CU3/A) INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**

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 il seguente indice:

- Iff – Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- Rc – Rapporto massimo di copertura 70% della superficie fondiaria.

**99.2 (EX ART. 73.5) – ZONE B6 DEL PUG (CU3/B) -**

Aree facenti parte del P.E.E.P. approvato (area di 27.896,00 mq già in zone C1 e C2 del P.R.G.) con D.P.G.R. n. 3611 del 29/06/1979.

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

A1 – superficie a strade di piano	mq 9.450
A2 – superficie a parcheggi	mq 684
A3 – superficie delle zone già “C” del P.R.G. incluse	<u>mq 17.762</u>
Totale	mq 27.896

Della superficie lorda di mq 17.762:

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

Iff - 2 mc/mq (17.762 x 2 = mc 35.524);

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

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

**ART. 100 (EX ARTT. 74.1 E 74.2) – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL CONTESTO (CU3/C E  
CU3/D) - AMBITO 4**

Tessuto consolidato a bassa densità, Zone C1 e C2 (già zone di espansione del PRG riproposte nel PUG).

L'Ambito comprende il tessuto consolidato a bassa densità C1:

- a) n. 12 insule edificate e numerate da 1 a 12 delle quali le insule n. 7-8-9-10-11 sono diventate parte integrante del piano P.I.R.P. (D.G.R. n. 641/2009) di cui all'Ambito n. 10, del presente P.U.G. Le suddette aree restano normate con il P.I.R.P. (vedi art. 105 e seguenti);
- b) n. 3 insule appositamente numerate in corso di progettazione urbanistica e/o esecuzione con le norme del P.R.G.

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

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

## **CAPO V – CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO (CU4)**

### **ART. 101 (EX ART. 75) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU4/A) E (CU4/B) - AMBITO 5**

Tessuto in via di consolidamento a bassa densità C3.

Il Contesto Urbano CU4/a, accoglie tutte le aree delle zone C3 del P.R.G./1978. Le predette zone C3 come specificate negli elaborati strutturali del P.U.G. sono allocate in due zone extraurbane, una a sud-est e l'altra a sud-ovest dell'abitato in entrambe le zone sono individuate le aree edificate attraverso recenti progetti di lottizzazione convenzionata, quelle in corso di edificazione e/o progettazione.

Nella seduta della CdS del 22/11/2016 la Regione, in relazione al contesto C3, nel ribadire la volontà di garantire la continuità paesaggistica delle zone agricole di pregio chiese lo stralcio del contesto CU4/B.

La Conferenza stabilisce di stralciare il contesto C3/B, pertanto avendo soppresso il contesto di nuova edificazione come zona C3, le restanti aree comprese nel contesto sono state denominate "contesto in via di consolidamento". Ne consegue che la indicazione con la lettera "C" non è da equiparare alla definizione di zone omogenee di cui all'art.3 del d.m. 1444/68; pertanto essendo più propriamente assimilabile ad una zona "B" del d.m. 1444/68 possono essere ammessi interventi diretti. Inoltre è stata soppressa la previsione del contesto C3 in quanto stralciato nella riunione del 22/11/2016 della CdS. L'art.75 del PUG adottato diventa artt. dal 101 al 104 delle previsioni strutturali ed art.173 delle previsioni programmatiche.

### **ART. 102 (EX ART. 72.1) - DESTINAZIONI D'USO**

In tali contesti non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

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

- c) sono esclusi gli eventuali corpi di fabbrica separati destinati a magazzini, garage, ripostigli o simili;
- d) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale;
- e) verde attrezzato e verde pubblico;
- f) inoltre ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali dei due contesti, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

### **ART. 103 (EX ART. 75.3) – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU4:

- con la l'agevolazione in fase di completamento della formazione di qualità insediative (architettoniche e di confort abitativo, risparmio energetico ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili);
- con il mantenimento e la riqualificazione dei livelli dei servizi;
- ogni lotto dovrà contenere una sola costruzione unifamiliare o plurifamiliare;
- col divieto delle costruzioni in aderenza a schiera;
- col divieto di massima del taglio, nell'ambito degli interventi consentiti, delle alberature esistenti, e va comunque assicurato il mantenimento della vegetazione più caratteristica esistente e dei caratteri peculiari dell'ambiente.

### **ART. 104 (EX ART. 75.3) - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

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

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

**Sf** - lotto minimo per ogni singolo edificio:

- superficie fondiaria al netto delle strade private e/o pubbliche:
  - mq 500 in zona di tipo C3 già convenzionate;
  - mq 750 in zona di tipo C3 per aree già interessate da progetti di lottizzazione in corso di adozione;
  - mq 1000 in zona di tipo C3 di completamento come previste dal P.U.G. per l'Ambito C3;

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

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

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

~~104.1 - PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CU4/B),~~

~~Soppresso~~

## **CAPO VI – CONTESTI URBANI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (CU5)**

### **ART. 105 (EX ART. 51) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU5/A) E (CU5/B).- AMBITO 10**

Aree di trasformazione normate dal P.I.R.P. , dei contesti (CU3/b) e (CU3/d) , (Ambito 4) già appartenenti ai contesti consolidati (CU3), e del contesto (CU9/b), (Ambito 8) già appartenenti ai contesti urbani per servizi (CU9), inseriti nelle Aree di recupero normate dal P.I.R.P.

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

I Contesti Urbani (CU5) comprendono:

- le aree (CU3/b), facenti parte anche del contesto urbano consolidato (CU3), Ambito 3, Zone B6 ricadenti in aree PEEP (approvate con D.P.G.R. n.3611 del 29/06/1979), adesso ricadenti nelle aree normate dal PIRP come edilizia da recuperare;
- le aree (CU3/d), facenti parte anche del contesto urbano consolidato (CU3), Ambito 4, Zone C1 alcune delle quali adesso ricadenti nelle aree normate dal PIRP come edilizia da recuperare;
- le aree (CU5/a), di trasformazione della città consolidata normate dal PIRP;
- le aree (CU5/b), di trasformazione della città periurbana normate dal PIRP;
- le aree (CU9/b), facenti parte anche del contesto urbano per servizi pubblici (CU9), Ambito 8, adesso ricadenti nelle aree normate dal PIRP come edilizia da recuperare

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

### **ART. 106 - DESTINAZIONI D'USO**

In tali contesti urbani CU5 sono consentite le destinazioni d'uso previste nelle norme attuative del PIRP.

### **ART. 107 – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Il PUG recepisce il PIRP tutt'ora in fase di attuazione e ne conferma le previsioni strutturali alle quali si aggiungono i seguenti obiettivi:

- recupero e riqualificazione d'ambito, anche con la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e la dotazione di spazi per servizi;
- riqualificazione degli ambiti con ricucitura dei contesti insediativi esistenti contermini.

### **ART. 108 (EX ART. 51.1) – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

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

Gli interventi quindi sono subordinati alle NTA del PIRP ed eventualmente potranno essere commisurate diversamente dal PUE Strategico dei Servizi per il quale il PUG/P definisce le direttive e le norme a cui attenersi.

## **CAPO VII – CONTESTI URBANI DELLA NUOVA INSEDIATIVITA’ RESIDENZIALE DI PRIMO IMPIANTO (CU6)**

### **ART. 109 - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU6/A), (CU6/B) E (CU6/C) - AMBITO 6 ED AMBITO 7**

I Contesti Urbani (CU6) comprendono:

- le aree (CU6/a), (Ambito 6) Zone C4 di futuro completamento che comprendono la dotazione di standard progressi attuabili con intervento urbanistico preventivo costituito dal PUE Strategico dei Servizi;
- le aree (CU6/b) e (CU6/c) (Ambito 7) Zone C5 e C6 di futura espansione attuabili con successivi programmi dell’Amministrazione Comunale riguardanti i fabbisogni di edilizia pubblica e di edilizia privata deliberati dal Consiglio Comunale.

### **ART. 110 - DESTINAZIONI D’USO**

In tali contesti urbani CU6 sono consentite le destinazioni d’uso previste dal PUE Strategico dei Servizi, se già approvato, che potrà individuare le aree pubbliche da trasferire gratuitamente al Comune secondo il principio della perequazione di cui all’art. 14 della L.R. n. 20/2001 e s.m. e i., e dai PUE deliberati dalla Amministrazione Comunale;

### **ART. 111 (EX ART. 77.4) – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU6 attraverso le regole fondamentali del PUE Strategico dei Servizi:

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

- Il Consiglio Comunale, una volta approvato il P.S.S. stabilisce le priorità del fabbisogno e/o delle richieste di servizi da parte degli operatori pubblico/privati verificando requisiti e qualità, definisce i livelli di criticità e le relative offerte.

#### **ART. 112 (EX ART. 77) – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEI CONTESTI (CU6/A). AMBITO 6**

Ampliamento e razionalizzazione Urbana C4 per la rigenerazione urbana e per la dotazione di spazi pubblici dei contesti (CU1) Ambito n. 1, (CU2) Ambito n.2, (CU3) Ambito n.3 ed Ambito n.4, (CU4) Ambito n.5 – nonché quelli che saranno previsti dal Piano Strategico dei Servizi.

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

##### **112.1 (EX ART. 77.1) - EDIFICAZIONE NEL CONTESTO (CU6/A)**

L'edificazione di nuovi fabbricati nel presente contesto (CU6/a) è consentita con intervento urbanistico preventivo costituito dal PUE che dovrà conformarsi al Piano Strategico dei Servizi qualora quest'ultimo venga redatto prima del PUE.

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

##### **112.2 - PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CU6/A), AMBITO 6, ZONE C4**

Nel contesto (CU6/a), Ambito 6, Zone C4 di futuro completamento, sono previste n. ~~12~~ **7** insule di seguito riportate:

C4/1 di mq	12.660,33	1,2	15.192,40	150	101
C4/2 di mq	3.224,60	1,2	3.869,52	150	26
C4/3 di mq	9.341,15	1,2	11.209,38	150	75
C4/4 di mq	4.298,28	1,2	5.157,94	150	34
C4/5 di mq	6.792,32	1,2	8.150,78	150	54
C4/6 di mq	6.038,94	1,2	7.246,73	150	48
C4/7 di mq	7.031,73	1,2	8.438,08	150	56
	49.387,35				395

Considerato che tali aree hanno un indice di fabbricabilità territoriale (ift) di 1,20 mc/mq avremo mq  $49.387,35 \times 1,20 =$  mc 59.264,82 che sarà la cubatura realizzabile. Considerando inoltre 150 mc/ab avremo un numero di abitanti pari a 395 ab.

A tali nuovi abitanti corrisponderanno, secondo il DM 1444/68, nuove aree a standard per mq 7.111,78 (395 ab x 18 mq/ab).

Per il contesto urbano CU6/a il PUG si attua tramite interventi conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

#### **ART. 113 (EX ARTT. 78 E 78.1) – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEI CONTESTI (CU6/B) E (CU6/c) AMBITO 7**



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

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

I comparti di aree C5 costituiscono indicazioni, non conformative, della proprietà in quanto sono aree che per quantità e ubicazione si renderanno fabbricabili solo dopo che il Consiglio Comunale, con l'analisi di successivi fabbisogni di edilizia privata per le aree C5 - e pubblica per le aree C6 - ne avrà indicata la necessità di sottoporle ad un piano urbanistico esecutivo PUE con limitazione anche per singoli comparti o per periodi di volta in volta definiti secondo accertati fabbisogni. Pertanto fino a che l'Amministrazione Comunale non avrà fatto gli opportuni programmi, deliberati dal Consiglio Comunale, le predette aree dell'Ambito n. 7 conservano la destinazione d'uso agricola come trovansi al momento dell'approvazione definitiva del P.U.G.

I contesto C5/6 del PUG adottato è stato ridotto e rinominato come C5/5 nelle Previsioni Strutturali della proposta esaminata dalla Conferenza dei Servizi. il nuovo contesto C5/5 ridotto non sarà oggetto di trasformazione ma i diritti volumetrici saranno trasferiti nel nuovo contesto C5/4 che deriva C4/1 del PUG adottato.

I due nuovi contesti C5/4 e C5/5 sono ineriti nel primo PUG programmatico in quanto la loro trasformazione è subordinata alla cessione delle aree necessarie al completamento della attigua cittadella dello sport. La cessione di queste aree non deve far parte delle aree da cedere come standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 ma deve essere in aggiunta a quest'ultima.

Il PUE Strategico dei Servizi, se approvato prima dei PUE, è "prodromico" a qualsiasi intervento edilizio per tutto l'Ambito 7 potrà integrare le N.T.A. delle rispettive aree con il consenso degli Enti sovraordinati se necessario e previsto da leggi.

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

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

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

La richiesta di V.A.S. per gli interventi urbanistici nell'Ambito n. 7 viene richiesta essenzialmente sul presupposto del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale della L.R. 44/2012 e del Reg. reg. 9 ottobre 2013, n. 18.

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

**113.1 - PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CU6/B) AMBITO 7, ZONE C5**

Nel contesto (CU6/b), Ambito 7, Zone C5 di futura espansione, sono previste n. 10 insule di seguito riportate:

C5/1 di mq	39.427,85	0,6	23.656,71	150	158
C5/2 di mq	8.277,21	0,6	4.966,33	150	33
C5/3 di mq	20.124,14	0,6	12.074,48	150	80
C5/4 di mq	36.472,49	0,6	21.883,49	150	146
C5/5 di mq	30.334,90	0,6	18.200,94	150	121
C5/6 di mq	57.191,00	0,6	34.314,60	150	229
C5/7 di mq	16.318,48	0,6	9.791,09	150	65
C5/8 di mq	25.628,78	0,6	15.377,27	150	103
C5/9 di mq	21.267,80	0,6	12.760,68	150	85
C5/10 di mq	45.993,32	0,6	27.595,99	150	184
	<b>301.035,97</b>		<b>180.621,58</b>		<b>1.204</b>

Considerato che tali aree, solo dopo la deliberazione di un PUE, avranno un indice di fabbricabilità territoriale (ift) di 0,6 mc/mq avremo mq 301.035,97 x 0,60 mc/mq = mc 180.621,58 che sarà la cubatura realizzabile, considerando inoltre 150mc/ab avremo un numero di abitanti pari a 1.204 ab.

A tali nuovi abitanti corrisponderanno, secondo il DM 1444/68, nuove aree a standard per mq 21.674,59 (1.204 ab x 18 mq/ab).

Le insule C5/4 e C5/5 sono inserite nel primo PUG/P in quanto la loro attuazione viene legata alla acquisizione gratuita delle aree necessarie al completamento della adiacente maglia destinata alle attrezzature sportive e relativi parcheggi. Pertanto la loro attuazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

La trasformazione edilizia delle insule è subordinata alla cessione al Comune delle aree necessarie al completamento della adiacente maglia destinata ad attrezzature sportive e relativi parcheggi;

La volumetria e le aree per standard della maglia C5/5 devono essere ubicati nella maglia C5/4.

**113.2 - PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CU6/c) AMBITO 7, ZONE C6**

Nel contesto (CU6/c), Ambito 7, Zone C6 di futura espansione, sono previste n.2 insule di seguito riportate:

C6/1 di mq	26.409,39	0,6	15.845,63	150	106
C6/2 di mq	23.971,94	0,6	14.383,16	150	96
<b>TOTALE</b>	<b>50.381,33</b>				<b>202</b>

Considerato che tali aree, solo dopo la deliberazione di un PUE, avranno un indice di fabbricabilità territoriale (ift) di 0,6 mc/mq, avremo mq 50.381,33 x 0,6 (mc/mq) = 30.228,79 mc che sarà la cubatura realizzabile, considerando inoltre 150mc/ab avremo un numero di abitanti pari a 202 ab.

A tali nuovi abitanti corrisponderanno, secondo il DM 1444/68, nuove aree a standard per mq 3.636,00 (202 ab x 18 mq/ab).

Per il contesto urbano CU6/b e CU6/c il PUG si attua tramite interventi conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

## **CAPO VIII – CONTESTI DELLA NUOVA INSEDIATIVITA' DIREZIONALE (RICETTIVA – ALBERGHIERA) (CU7)**

### **ART. 114 (EX ART. 82.1) - DESCRIZIONE DEL CONTESTO (CU7), (AMBITO 9).**

Di tale Contesto (CU6), (Ambito 9), fa parte l'area di cui alla variante al P.R.G./1978 autorizzata con D.G.R. n. 2226 del 23/12/2003 avente per oggetto: "Sportello unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/1999 e ss.mm. e ii.). Indirizzi in materia urbanistica". Si tratta della proposta di un Accordo di Programma tra Comune e Regione la quale si conclude positivamente con la deliberazione del Consiglio Comunale di Cellamare n. 11 del 14/04/2006 avente per oggetto: "TERRAALTA: realizzazione di una struttura ricettiva – alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale – approvazione verbali della Conferenza dei Servizi, variante allo strumento urbanistico e progettazione dell'opera". La narrativa dell'anzidetta delibera comunale riporta le fasi successive degli atti e le procedure alla variante di Piano (D.G.R. 2226/2003 pubblicata sul B.U.R. Puglia n. 6/2004 e la stessa delibera comunale n. 11/2006 che ha definitivamente approvato il progetto edilizio dell'edificio in corso di edificazione.

### **ART. 115 - DESTINAZIONI D'USO**

In tali contesto CU6 sono consentite le destinazioni d'uso previste nell' Accordo di Programma TERRAALTA.

### **ART. 116 – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Il PUG recepisce L'Accordo di programma tutt'ora in fase di attuazione e ne conferma le previsioni strutturali alle quali si aggiunge l'obiettivo di garantire una equilibrata integrazione tra le attività previste ed il limitrofo tessuto urbano esistente.

### **ART. 117 (EX ART. 82.1) – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

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

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

## **CAPO IX – CONTESTI URBANI PRODUTTIVI (CU8)**

#### **ART. 118 - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU8), (AMBITO 9).**

Il Contesto urbano produttivo (CU8), comprende una porzione puntuale del territorio, posto ai margini dell'area urbana (AU), tra via Rutigliano e via Losurdo, che era stata destinata, secondo il precedente PRG approvato con D.P.G.R. n.2448 del 19/10/1979, a zona D artigianale e che attualmente presenta un impianto produttivo.

#### **ART. 119 - DESTINAZIONI D'USO**

In tale contesto CU8 il Piano riconosce oltre alla destinazione d'origine dello stabilimento esistente anche il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti verso funzioni ricettive turistiche, direzionali, di servizio e di commercio; sono quindi consentite:

- a) attività produttive;
- b) attività turistiche ricettive;
- c) attività commerciali e direzionali;
- d) abitazioni di custodia;
- e) parcheggi e verde pertinenziale

#### **ART. 120 – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

In tale contesto CU8 il Piano persegue l'obiettivo di:

- tutela e recupero degli edifici esistenti, dei suoi spazi pertinenziali, con il miglioramento dei servizi di contesto;
- rifunzionalizzazione, riuso e crescita del settore;
- favorire la installazione di impianti tecnologici per la produzione di energie rinnovabili necessarie alla utilizzazione delle aree e degli edifici esistenti per i fini consentiti;
- consentire la sostituzione edilizia per ottenere una migliore qualità compositiva dell'impianto in termini urbanistici;
- migliorare la continuità e l'integrazione fisica con il più esteso contesto urbano circostante.

#### **ART. 121 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tipo conservativo, nonché di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b). e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché gli interventi di risanamento igienico-edilizio.

In ogni caso gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- recupero e/o ripristino delle soluzioni tecnologiche della tradizione costruttiva locale;
- mantenimento delle volumetrie originarie e dei caratteri architettonici.

Per tale contesto CU8 il PUG si attua con interventi diretti i conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

## **CAPO X – CONTESTI PRODUTTIVI IN FASE DI ATTUAZIONE DEL PIP (CP1)**

### **ART. 122 (EX ARTT. 50 E 50.1) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI PRODUTTIVI (CP1)- AMBITO 9**

Zone per attività secondarie relative all'artigianato, al deposito ed al commercio – Zone P.I.P. (N.B.: le norme che seguono sono il riporto del Piano Particolareggiato approvato dalla regione Puglia con D.G.R. n. 461/2008). L'intero piano P.I.P è stato trasferito nel programma PIRP.

Il Contesto produttivo (CP1), comprende attività relative all'artigianato, al deposito ed al commercio e sono destinate a consentire la concentrazione di unità locali operanti in connessione con le attività industriali, per la lavorazione ed il rapido inoltro delle merci e dei prodotti.

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

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

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

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

### **ART. 123 (EX ART. 50.2) – DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE**

In questa area sarà consentito la realizzazione di:

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

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

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

### **ART. 124 – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CP1 attraverso i seguenti obiettivi:

- accrescere e migliorare l'offerta dei servizi nell'ambito della piattaforma produttiva;

- favorire la installazione di impianti tecnologici per la produzione di energie rinnovabili necessarie alla utilizzazione delle aree.

#### **ART. 125 (EX ART. 50.3) – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

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

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

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

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

L'attuazione della parte privata avviene mediante la presentazione ed approvazione dei progetti edilizi da parte dell'organo comunale preposto. In questa sede potranno essere apportate modificazioni alle indicazioni progettuali previste dagli elementi costitutivi del P.I.P. nei limiti previsti dal primo comma del presente articolo, purché non venga alterato in maniera sostanziale la distribuzione ed organizzazione dei volumi edilizi e degli spazi a raso con particolare riferimento all'assetto principale (viabilità generale e primaria, parcheggi, verde ed aree per servizi).

Per tale contesto CP1 il PUG si attua tramite interventi conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

### **CAPO XI – CONTESTI URBANI PER SERVIZI PUBBLICI (CU9)**

#### **ART. 126 (EX ART 81) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI URBANI PER SERVIZI PUBBLICI (CU9/A) E (CU9/B) - AMBITO 8**

In questi contesti (CU9/a) e (CU9/b), sono raccolti una serie di edifici esistenti e/o luoghi da ritenersi, per destinazione d'uso, opere di pubblico interesse già esistenti ed a servizio della comunità.

#### **ART. 127 - DESTINAZIONI D'USO**

In tale contesto CU9 la destinazione d'uso delle aree interessate è edilizia di pubblico interesse.

#### **ART. 128 – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU9 attraverso:

- Favorire processi di sostituzione edilizia per migliorare nel complesso l'intero assetto del settore urbano;
- azioni specifiche volte ad incentivare il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati, favorendo il mantenimento o la nuova costruzione di coperture a volte;
- conservare e mantenere gli spazi verdi interni agli edifici, impedendone la saturazione;
- riordino fruitivo della viabilità al fine di ottenere rapporti funzionalmente congrui con la residenza, curando al contempo l'arredo urbano;
- mantenere e riqualificare i livelli dei servizi;

#### **ART. 129 (EX ART 81) – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Gli interventi di restauro o di ampliamento di detti edifici e luoghi sono sempre possibili con intervento singolo attraverso appositi progetti deliberati dal Consiglio Comunale.

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

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

Per tale contesto CU9 il PUG si attua con interventi diretti i conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

### **CAPO XII – CONTESTI DELLE ATTIVITA' TECNOLOGICHE DECONTESTUALIZZATE (CP2)**

#### **ART. 130 - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CP2) - AMBITO 9**

I Contesti urbani produttivi (CP2), sono delle porzioni puntuali del territorio, prevalentemente localizzate nell'ambito dei contesti rurali, sulle quali negli ultimi anni si è realizzata una trasformazione del paesaggio rurale e perturbano attraverso la localizzazione di attività tecnologiche ai sensi della L. 36 del 22/02/2001.

#### **ART. 131 - DESTINAZIONI D'USO**

In tale contesto il PUG riconosce le destinazioni d'uso, prevalentemente di carattere produttivo per le quali gli interventi sono stati autorizzati ai sensi della L. 36 del 22/02/2001.

#### **ART. 132 – OBIETTIVI DEL CONTESTO**

In tali contesti CP2 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- nel caso di cessazione dell'attività le aree tornano ad essere normate in rapporto al contesto che le contiene o con il quale sono maggiormente contermini;
- favorire l'installazione di impianti tecnologici per la produzione di energie rinnovabili;

- mitigare l'impatto paesaggistico-ambientale con il contesto rurale di appartenenza con la creazione di cortine alberate omogenee con le piantumazioni esistenti in loco.

#### **ART. 133 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tipo conservativo, nonché di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b). e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché gli interventi di risanamento igienico-edilizio.

In ogni caso gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- recupero e/o ripristino delle soluzioni tecnologiche della tradizione costruttiva locale;
- mantenimento delle volumetrie originarie e dei caratteri architettonici degli eventuali fabbricati presenti.

Per tale contesto CP2 il PUG si attua con interventi diretti e conformi e limitati alle progettazioni assentite a norma della L. 36 del 22/02/2001.



## **PARTE IV° - PUG/P – PARTE PROGRAMMATICA**

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 134 – CONTENUTI DEL PUG/P**

La Parte Programmatica del PUG {PUG/P), nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia e tutela delle invarianti strutturali e coerentemente con le indicazioni del PUG/S:

- definisce i contenuti minimi dei PUE previsti per i contesti di trasformazione (PUE/T);
- individua i contesti di trasformazione da realizzare tramite sistemi di perequazione urbana e ne fornisce le caratteristiche generali;
- definisce i contenuti minimi dei PUE per i contesti da sottoporre a recupero e riqualificazione urbana [PUE/R);
- disciplina le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse nei contesti territoriali per i quali non è prevista la preventiva redazione di un PUE;
- recepisce la localizzazione delle invarianti infrastrutturali del PUG/S comprensiva delle relative aree di salvaguardia.

#### **ART. 135 – OBIETTIVI**

Con il PUG/P l'amministrazione comunale di Cellamare persegue i seguenti obiettivi specifici:

- Incrementare la naturalità del territorio urbano attraverso la realizzare un Sistema Urbano della Naturalità;
- favorire l'ordinato completamento e la riqualificazione delle aree urbane periferiche.

#### **ART. 136 – DURATA DI VALIDITÀ DEL PUG/P**

Le previsioni programmatiche del PUG per i contesti rurali hanno validità illimitata nel tempo e sono sottoposte a verifica ogni dieci anni.

Le previsioni programmatiche del PUG per i contesti per i quali non sono previsti interventi di trasformazione (CU1, CU2, CU3/a, CU4) sono valide a tempo indeterminato e sono sottoposte a verifica ogni dieci anni o al momento della redazione dei PUE di recupero (PUE/R).

Le previsioni programmatiche del PUG per i contesti di trasformazione (CU5/a, CU5/b, CU5/c, CU5/d, CU6/a, CU6/b, CU6c, CR3) hanno validità decennale e sono soggette a verifica al momento della redazione dei PUE e in ogni caso ogni cinque anni

#### **ART. 137 – AREE SOTTOPOSTE A PUE**

Le previsioni programmatiche del PUG per i contesti rurali hanno validità illimitata nel tempo e sono sottoposte a verifica ogni dieci anni.

Il Comune, con delibera di Consiglio Comunale, può disporre di sottoporre a PUE di recupero ed a PUE di trasformazione.

Sono sottoposti a PUE di recupero e valorizzazione i seguenti contesti territoriali:

- a) CU1 (Ambito1) - Contesto urbano di interesse storico;
- b) CU2 (Ambito 2) – Contesto Urbano consolidato compatto;
- c) CU3/a (Ambito 3) – Contesti urbani consolidati (Zone B3, B4 e B6);
- d) CU4 (Ambito 5) - Contesti urbani in via di consolidamento;

Sono sottoposti a PUE di trasformazione i seguenti contesti:

- e) CU5/a (Ambito 3), CU5/b (Ambito 4), CU5/c e CU/5d (Ambito10) - Contesti della riqualificazione urbana (PUE Strategico dei Servizi);
- f) CU6/a (Ambito 5), CU6/b (Ambito 6) e CU6/c (Ambito 7) - Contesto della nuova insediatività residenziale di primo impianto (PUE Strategico dei Servizi);
- g) CR3 (Ambito 12) - Contesto rurale multifunzionali a prevalente valore ambientale (PUE Strategico d'Interesse Paesistico).

I PUE sono realizzati con sistemi di perequazione urbana come disciplinati dagli artt. 30, 31 e 32 del PUG/S.

#### **ART. 138 – INTERVENTI DELLE OPERE PUBBLICHE**

Gli interventi inseriti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del PUG/S con particolare riferimento alle norme di tutela delle invariati strutturali individuate.

## **TITOLO II° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DIFFUSE**

### **CAPO I – CONTESTI RURALI**

#### **ART. 139 (EX ART. 46.5) – CONTESTO RURALE (CR1)/ZONE AP (E) - AMBITO 11**

Nel contesto (CR1), fatta salva l'applicazione delle disposizioni generali di cui agli artt.61 e 61.2 del PUG/S, si prevede che:

- la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0,06 mc/mq per le attività connesse con l'agricoltura;
- mentre non deve superare lo 0,03 mc/mq per le costruzioni civili;
- l'altezza massima (H) sia di 4 m;
- la distanza dai confini (Dc) sia di 10 m.

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

#### **ART. 140 (EX ARTT. 46.5 E 48) – CONTESTO RURALE (CR2)/ZONE B (E) - AMBITO 11**

Nel contesto (CR2), fatta salva l'applicazione delle disposizioni generali di cui agli artt.61, 61.1 e 61.2 del PUG/S, si prevede che;

- la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0,03 mc/mq;
- l'altezza massima (H) sia di 4 m;
- la distanza dai confini (Dc) sia di 10 m.

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

Nella costruzione delle serre devono essere applicate le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie coperta non deve superare il 75% dell'area disponibile ove questa non sia inferiore a mq 5.000;
- b) l'altezza misurata al colmo della copertura, non deve superare i ml 4,00;
- c) le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - ml 6 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
  - ml 3 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a ml 7;
  - ml 6 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza compresa tra i ml 7 e i ml 15;
  - ml 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a ml 15;
- d) i muri di sostegno e di contenimento non devono superare l'altezza di ml 1,50;
- e) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

#### ~~**ART. 141 (EX ART. 85.4) – CONTESTO RURALE (CR3)/ZONE ZPU DI PREGIO AMBIENTALE AMBITO 12**~~

~~**Soppresso**~~

#### ~~**141.1 – PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CR/3), AMBITO 12,**~~

~~**Soppresso**~~

#### **ART. 142 (EX ART. 46.5) – CONTESTO RURALE (CR3)/ZONE APP (E) - AMBITO 11**

Nel contesto (CR4), fatta salva l'applicazione delle disposizioni generali di cui agli artt.61 e 61.2 del PUG/S, si prevede che:

- la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0.03 mc/mq;

- l'altezza massima (H) sia di 4 m;
- la distanza dai confini (Dc) sia di 10 m.

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.

## **CAPO II – CONTESTI URBANI (DEL TESSUTO ESISTENTE)**

### **CAPO II.1 - CONTESTO URBANO D'INTERESSE STORICO (CU1)**

#### **ART. 143 (EX ART. 71.2 ) – CONTESTO URBANO D'INTERESSE STORICO (CU1)- AMBITO 1**

##### **ZONA STORICA A**

già art.9 delle NTA del PRG/1978

In tale contesto (CU1), si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio, a quei pochi casi ritenuti indispensabili per motivi statici, artistici ed ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico e ambientale del quartiere.

Sono consentiti in tale zona:

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

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

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

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

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

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

Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra ecc.) o adottando

tecniche di lavorazione o di rifinitura per materiali non tradizionali tali che li rendano assimilabili dall'ambiente circostante.

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

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

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

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

Per qualsiasi operazione edilizia e di arredo urbano sarà necessario l'atto di assenso edilizio secondo quanto previsto dal D.P.R 380/2001 e ss.mm. e ii.

#### **ART. 144 (EX ART.71.1) – CONTESTO URBANO D'INTERESSE STORICO (CU1) - AMBITO 1 INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO PUE**

L'ampliamento o la modificazione volumetrica, la demolizione integrale o di parti consistenti di fabbricato esistenti, destinazioni d'uso alternative rispetto a quelle che caratterizzavano originariamente le aree o fabbricati oggetto di intervento, non sono consentiti se non con strumento a livello urbanistico (PUE).

Trattandosi di interventi che mirano alla conservazione di spazi e valori urbani e di caratteri di ambiente, lo strumento urbanistico di dettaglio (PUE) deve fissare e normare gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere, in modifica dell'assetto urbano.

Nel caso di parziali demolizioni e ricostruzioni:

a) la densità fondiaria, da cui deriva la volumetria fabbricabile, non può superare il 50% della densità fondiaria media della zona in cui l'intervento si inserisce. In nessun caso l'indice di fabbricabilità fondiario  $I_{ff} = 5 \text{ mc/mq}$  (D.M. 2/4/68 art. 7).

b) l'altezza massima non può superare quella degli altri edifici circostanti, interpolando - in presenza di edifici di diverse altezze con criteri di armonico inserimento progettuale (vedi relazione).

c) le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, salvo diverse specifiche prescrizioni contenute in piani particolareggiati o di recupero che contengono previsioni plano-volumetriche specifiche.

d) i caratteri formali delle soluzioni architettoniche interessanti i fabbricati e le sistemazioni esterne, nonché i materiali e le lavorazioni delle finiture o dei manufatti, devono informarsi a criteri di conservazione e/o rispetto dei valori di storia, di ambiente o di paesaggio che caratterizzano l'area di intervento.

#### **ART. 145 (EX ART.71.3) – CONTESTO URBANO D'INTERESSE STORICO (CU1) - AMBITO 1 INTERVENTI A LIVELLO DI EDIFICIO**

Negli interventi, a livello di edificio, autorizzati con permesso di costruire è vietato realizzare all'interno di fabbricati esistenti in zone A maggiori superfici lorde abitabili, rispetto a quelle attuali; nonché

variazioni di destinazioni d'uso, per quanto compatibili con il modo di intervento prescritto, rispetto a quelle che caratterizzano il fabbricato originario, se non in misura contenuta entro il 25% della superficie lorda abitabile.

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

#### **ART. 146 (EX ART. 71.4) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A - DEMOLIZIONI DI SUPERFETAZIONE**

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

#### **ART. 147 (EX ART. 71.5) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A - DEMOLIZIONE**

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

#### **ART. 148 (EX ART. 71.6) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A - PROSPETTI - COPERTURE - SISTEMAZIONI ESTERNE**

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

#### **ART. 149 (EX ART. 71.7) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A - UTILIZZAZIONE DELLE AREE SCOPERTE**

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

#### **ART. 150 (EX ART. 71.8) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A - CONSERVAZIONE DEI MATERIALI E DEI MANUFATTI**

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

#### **ART. 151 (EX ART. 71.9) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A - UTILIZZAZIONI ED ATTIVITÀ AD ESAURIMENTO**

Nelle zone A ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa

dalle norme previsionali di zona, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

In particolare, per gli opifici o impianti artigianali attivi in zona A, non sono consentiti, neppure in via temporanea, ampliamenti o modifiche, fatti salvo eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**ART. 152 (EX ART. 71.10) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

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

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

**ART. 153 (EX ART. 71.11) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – MIGLIORIE IGIENICHE E TECNOLOGICHE**

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

**ART. 154 (EX ART. 71.12) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A - URBANIZZAZIONE PRIMARIA – INFRASTRUTTURE**

L'urbanizzazione primaria (viabilità veicolare e pedonale e relative pavimentazioni, arredi urbani e piantumazioni) nei suoi caratteri dimensionali, funzionali e formali costituisce parte integrante dei valori storico ambientali tutelati a conservazione e risanamento. Valgono pertanto le stesse prescrizioni enunciate, per gli insediamenti e le aree scoperte all'intorno.

**ART. 155 (EX ART. 71.13) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – DIVIETO DI MANOMISSIONE DELLA VIABILITÀ PEDONALE**

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

**ART. 156 (EX ART. 71.14) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – CONSERVAZIONE DI MANUFATTI**

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

**ART. 157 (EX ART. 71.15) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – MODIFICA DELL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA – REGOLAMENTO DI ESTETICA CITTADINA**

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

**ART. 158 (EX ART. 71.16) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A - URBANIZZAZIONE SECONDARIA – SERVIZI**

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

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

**ART. 159 (EX ART. 71.17) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – SPECIFICAZIONI DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI**

Poiché, per le particolari caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche delle zone A, l'individuazione cartografica delle aree destinate ai servizi è suscettibile di necessari adattamenti, in funzione dei criteri di conservazione e risanamento da applicarsi in una più avanzata fase progettuale, è consentita - attraverso strumento urbanistico di dettaglio - la ridefinizione in aree e fabbricati del vincolo a servizio; purché ne venga assicurata la equivalenza dimensionale e un congruo miglioramento funzionale rispetto alla originaria individuazione del Piano.

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

**ART. 160 (EX ART. 71.18) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – MAGGIORI UTILIZZAZIONI INTERNE NEI FABBRICATI DESTINATI A SERVIZI**

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

**ART. 161 (EX ART. 71.19) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – NUOVI SERVIZI E ATTREZZATURE – AMPLIAMENTI**

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

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

**ART. 162 (EX ART. 71.20) - (CU1), (AMBITO 1), ZONE A – PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**

Il PUE Strategico dei Servizi, potrà modificare, migliorandole nel dettaglio, tutte le norme delle zone A dell'Ambito n. 1. Pertanto il PUE Strategico dei Servizi può porre in subordine gli strumenti attuativi del PUE".

**CAPO II.2 - CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2)**

**ART. 163 (EX ARTT. 72 E 72.1) – CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2)**

(Ambito 2) - Tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2 (già zone BA e BB del PRG – variante planovolumetrica di cui alla D.G.R. n.5282/1982, n.5201/1983 e n.1810/1984)



In tale contesto (CU2), le destinazioni d'uso, indicate nell'[art. 93](#), ad eccezione di quelle a negozi ed esercizi pubblici oggetto di esplicita previsione di piano urbanistico generale o di strumento urbanistico di dettaglio, si prevede non occupino, per ogni singolo fabbricato residenziale, una superficie maggiore del 25% della superficie lorda abitabile propria del fabbricato; comunque, per i fabbricati di modesta dimensione, una superficie lorda abitabile non maggiore di mq 300.

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

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

I singoli interventi in zone B1, B2, sono ordinariamente **eseguiti in maniera diretta con gli atti di assenso edilizi prescritti dal D.P.R. 380/2001 fatta eccezione della ristrutturazione urbanistica indicato all'art. 3 comma 1, lett. f del D.P.R. 380/2001.**

#### **ART. 164 (EX ART. 72.2) – CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2),**

(Ambito 2), tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2, Interventi a livello di edificio

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

Rc - rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;

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

H - altezza degli edifici: non superiore alla larghezza stradale con un massimo di ml 12,50 e con un minimo di ml 8,00 anche nel caso di strade con larghezza inferiore a ml 8,00.

Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$ ; distanza min. 5 ml quando non si voglia o non si possa costruire sul confine o in aderenza;

Df - distanza tra i fabbricati non inferiore alla somma delle altezze tra i fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima 10 ml;

Ds - distanza dal ciglio stradale: min. 5 ml quando non si tratti del completamento di un isolato dove è predominante la costruzione a filo strada. Quindi è consentita la costruzione a filo strada se trattasi dell'allineamento prevalente all'interno dell'isolato in cui è compreso il fabbricato delimitato da strade pubbliche.

P - Garages o parcheggi inerenti alle costruzioni: mq 10 ogni 100 mc di costruzione anche in sopraelevazione.

#### **164.1 (EX ART. 72.3) - ZONE B1 E B2 – UTILIZZAZIONI ED ATTIVITÀ AD ESAURIMENTO**

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

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

**164.2 (EX 72.4) - ZONE B1 E B2 – OPIFICI O IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI O AGRICOLI ATTIVI**

In particolare gli opifici o impianti industriali/artigianali presenti in zone B, in attività allo stato attuale, in quanto non rispondenti alle previsioni di zona, sono considerati ad esaurimento. Tuttavia, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, in relazione ai diversi tipi di insediamenti artigianali e assimilati nelle zone soggette a razionalizzazione, completamento e ristrutturazione residenziale ovvero a funzioni commerciali e direzionali, è prescritto il **divieto di integrare o rinnovare** fabbricati e impianti classificabili come impianti o depositi insalubri o pericolosi, essendo tali attività considerate di urgente consumazione.

**ART. 165 (EX ART. 72.5 E 72.6) – CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2),**

(Ambito 2), tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2, Interventi a livello urbanistico (modo BU per razionalizzazione e completamento urbanistico)

Gli interventi edificatori per le zone B1 e B2 di **ristrutturazione urbanistica** sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo piano urbanistico di dettaglio con le seguenti specificazioni:

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

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

zona B1 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq

zona B2 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq

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

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

I PUE 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 con PUE 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.

### **CAPO II.3 - CONTESTI URBANI CONSOLIDATI DI MEDIA E BASSA DENSITA' (CU3)**

#### **ART. 166 (EX ART. 73) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU3/A) E (CU3/B) ,**

(Ambito 3) tessuto consolidato di media densità B3, B4, B5 (già zone B1, BC1 e BC2) e zona PEEP B6 e (CU3/c) e (CU3/d), ), (Ambito 4) tessuto consolidato a bassa densità C1 e C2

In tali contesti CU3/a e CU3/b, Ambito 3 e CU3/c e CU3/d Ambito 4 - gli interventi si attuano in base a quanto indicato dagli articoli di seguito riportati.

#### **ART. 167 (EX ART. 73.1) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU3/A), LA ZONA B3**

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

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

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

H – Altezza massima del fabbricato 8,50 m

Sulle strade che hanno una larghezza delle sede viaria inferiore a m. 8,50 l'altezza max del

Fabbricato deve rispettare il rapporto 1/1 con la larghezza della sede stradale.

Q – Rapporto massimo di copertura 70%

Dc – Distanza dai confini non edificati – non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del

fabbricato (H/2) con un minimo di m. 5 oppure in aderenza.

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

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

Tale valore non deve comunque essere inferiore a 10 m. tra pareti e pareti finestrate,

salvo la prefigurazione degli spazi interni secondo le norme del R.E.

Ds – Distanza dalla strada – è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti;

per eventuali nuove viabilità è richiesto un rapporto 1/1 tra la larghezza della strada

prospiciente e l'altezza dell'edificio.

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

Particolare attenzione dovrà essere posta per la definizione formale degli edifici, ubicati in zona B1 e B2 e fronteggianti il centro storico; per essi dovrà essere imposto l'obbligo di materiali e tipo di finitura

esterna in analogia di quelli permessi nel nucleo antico, comunque con esclusione di rivestimenti, tipo di infissi, ecc. impropri, come ad esempio ceramica, pietre lucide, infissi in lega leggera, ecc.

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

#### **ART. 168 (EX ART. 73.2) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU3/A), LE ZONE B4 E B5**

(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)

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:**  $H \times 0,5$  con un min. 5 ml;

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

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

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

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

Nelle zone B4 e B5 valgono infine le norme di cui all'art. 164.1 (ex 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 **dalla Giunta Municipale previo parere del dirigente dell'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.

**168.1 (EX ART. 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 PUE 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.

**ART. 169 (EX ART. 73.4) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU3/A), LE ZONE B3 E B4, INTERVENTI A LIVELLO URBANISTICO**

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

Gli interventi nelle zone B3 e B4 che modificano l'indice di fabbricabilità fondiario o l'altezza massima sono subordinati alla redazione di un nuovo PUE conforme al PUG. I suddetti piani urbanistici (PUE) sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati definitivamente con presa d'atto da parte del Consiglio Comunale e previo parere obbligatorio preventivo dell'Ufficio Tecnico.

Fanno eccezione le varianti che interessano soltanto le volumetrie destinate a opere di urbanizzazione per i quali le autorizzazioni, previa convenzione, possono essere rilasciate con intervento singolo.

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

**ART. 170 (EX ART. 73.5) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU3/B), LE ZONE B6 DEL PUG.**

Sono le aree facenti parte del P.E.E.P. approvato (area di 27.896,00 mq già in zone C1 e C2 del PRG) con D.P.G.R. n.3611 del 29/06/1979

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

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

Totale	mq 27.893
Della superficie lorda di mq 17.762:	
A4 – superficie residenziale	mq 13.638
A5 – superficie per urbanizzazioni primarie	mq 2.174
A3 – superficie per urbanizzazioni secondarie	<u>mq 1.950</u>
Totale	mq 17.762

Iff - 2 mc/mq (17.762 x 2 = mc 35.524);

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

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

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

H - altezza massima: ml 8,50;

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

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5  
= (H1+H2) 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 affacciano: min. 5 ml e max 7,5 ml per strade superiori a ml 15;

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

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

N.B.: Nelle zone B6 dell’Ambito n. 3 valgono le norme di cui all’art.160.1 (ex 72.3) delle presenti N.T.A. del P.U.G.

#### **ART. 171 (EX ART. 73.6) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU3/B), LE ZONE B6 DEL PUG**

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

L’Amministrazione Comunale si riserva di procedere con strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, specie quando trattasi di progetti riguardanti la dotazione di tecnologie finalizzate all’indipendenza energetica di ogni singolo edificio e per edifici in avanzato stato di degrado. **In tal caso** gli indici **saranno applicati** nel modo seguente:

Iff – 4 mc/mq per demolizione e ricostruzione di edifici che usano materiali e tecnologie

finalizzate all'indipendenza energetica;

H - altezza massima: ml 12,00;

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

**ART. 172 (EX ARTT. 74) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU3/C E CU3/D),**

(Ambito 4) tessuto consolidato a bassa densità C1 e C2 (già zone di espansione del PRG riproposte nel PUG)

**172.1 (EX ART. 74.1)**

L'Ambito comprende il tessuto consolidato a bassa densità C1:

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

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

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

**172.2 (EX ART. 74.2)**

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

Ift – Indice di fabbricabilità territoriale:

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

Iff – Indice di fabbricabilità fondiario:

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

N.B.: calcolo Iff = A x Ift = Volume territoriale max costruibile per l'area A

$V \times 0,75\% = n. \text{ abitanti} = ab$  con  $0,75\% = \text{indice } ab/\text{vano}$

$n. \text{ ab} \times 18 \text{ mq}/ab = AS$  Area a Standard

$A - AS = A1 = \text{Area fondiaria minima}$

$V/A1 = Iff$

Rc - rapporto massimo di copertura:

insule C1 40%;

insule C2 30%;

H - altezza massima degli edifici:

insule C1 ml 8,50;

insule C2 ml 8,00;

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

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5

=  $(H1+H2) \times 0,5$  con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i

fabbricati affacciano: min. 5 ml e max 7,5 ml per strade superiori a ml 15;

S – Standard per urbanizzazioni secondarie minimo 18/mq/ab salvo diverse disposizioni

esecutive del Piano Strategico dei Servizi.

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

P - parcheggi privati pertinenziali: min. 10 mq ogni 100 mc di costruzione escluse scale e

ascensori per gli edifici condominiali.

### **172.3 (EX ART. 74.3)**

Indipendentemente dai modi di intervento, se a livello di edificio o a livello urbanistico, riproponibile per la densificazione eventuale della volumetria delle zone C1 e C2 e in presenza del PUE Strategico dei Servizi per l'intero Ambito n. 4 ed indipendentemente dai contenuti delle N.T.A. di Zona, potrà essere riconosciuta una premialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita dall'[art. 172.2](#) (ex art.74.2), quando nelle edificazioni e/o nelle ristrutturazioni vengono utilizzate tecnologie avanzate, finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio. L'Ufficio Tecnico è responsabile del controllo degli elaborati di progetto e delle dichiarazioni dei progettisti degli impianti, secondo le vigenti leggi sul risparmio energetico sia nazionali e regionali.

### **172.4 (EX ART. 74.4)**

Nell'Ambito n. 4 l'uso dell'indice di fabbricabilità fondiario Iff in luogo di quello territoriale Ift comporta la preventiva verifica delle disposizioni particolari per le zone B e C di cui all'[art. 174](#) (ex art.76).

## **CAPO II.4 - CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO (CU4)**

### **ART. 173 (EX ART. 75) – DESCRIZIONE DEI CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO (CU4/A) E (CU4/B),**

(Ambito 5), tessuto a bassa densità C3

In tali contesti CU4/a e CU4/b, (Ambito 5) gli interventi si attuano in base a quanto indicato dagli articoli di seguito riportati.



### **173.1 (EX ART. 75.1)**

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

Pertanto tutte le aree di completamento o di modifica delle zone esistenti sono sottoposte alle norme di cui all'[art. 173.3](#) (ex art.75.3) che prevedono l'intervento singolo in luogo del progetto urbanistico preventivo.

### **173.2 (EX ART. 75.2)**

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

### **173.3 (EX ART. 75.3)**

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

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

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

- mq 500 in zona di tipo C3 già convenzionate;
- mq 750 in zona di tipo C3 per aree già interessate da progetti di lottizzazione in corso di adozione;
- mq 1000 in zona di tipo C3 di completamento come previste dal P.U.G. per l'Ambito C3;

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

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

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

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

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

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

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

- a) per strade di larghezza inferiore a ml 7 = ml 5,00;
- b) per strade di larghezza inferiore a ml 15 = ml 7,50;
- c) per strade di larghezza superiore a ml 15 = ml 10,00;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~**173.4** — PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CU4/B), AMBITO 5, ZONE C3~~

**Soppresso**

**CAPO II.5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I CONTESTI URBANI (CU2), (CU3) E (CU4)**

## **ART. 174 (EX ART. 76) – DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

Fermo restando tutte le norme già previste per i Contesti (CU2), (CU3) e (CU4), nelle zone B e C dei rispettivi contesti, (CU2) Ambito n. 2, (CU3) Ambiti n. 3 e n. 4 e (CU4) Ambito n. 5, valgono inoltre in tutte le zone le seguenti prescrizioni particolari quando trattasi di interventi anche di ricostruzione su strade esistenti strette:

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

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

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

Nei contesti (CU2) delle aree B1 è vietato l'arretramento delle costruzioni rispetto al filo stradale: tale disposizione non si applica in caso di interventi che comprendono la superficie di un intero isolato circondato da strade pubbliche e/o di uso pubblico.

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

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

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

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

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio libero a piano terra v, artt. 159 e par.160.1 (ex art. 72 par. 72.3).

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

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

## **CAPO II.6 - CONTESTO URBANO PRODUTTIVO (CU8)**

### **ART. 175 - DESCRIZIONE DEL CONTESTO (CU8), (AMBITO 9)**

Il Contesto urbano produttivo (CU8), comprende una porzione puntuale del territorio, posto ai margini dell'area urbana (AU), tra via Rutigliano e via Losurdo, che era stata destinata, secondo il precedente

PRG approvato con D.P.G.R. n.2448 del 19/10/1979, a zona D artigianale e che attualmente presenta un impianto produttivo.

Il PUG si attua mediante interventi diretti finalizzati alla funzionalità produttiva dell'impianto.

Il PUG recepisce l'insediamento volumetrico esistente consentendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed interventi di ristrutturazione produttiva anche con demolizioni e ricostruzioni contenute nei limiti del volume e delle altezze esistenti, con miglioramento della dotazione dei parcheggi e della permeabilità dell'area.

## **CAPO II.7 – CONTESTI URBANI PER SERVIZI PUBBLICI (CU9)**

### **ART. 176 (EX ART 81) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI URBANI PER SERVIZI PUBBLICI (CU9), (AMBITO 8).**

In questo contesto (CU9), sono raccolti una serie di edifici esistenti e/o luoghi da ritenersi, per destinazione d'uso, opere di pubblico interesse già esistenti ed a servizio della comunità.

Gli interventi di restauro o di ampliamento di detti edifici e luoghi sono sempre possibili con intervento singolo attraverso appositi progetti deliberati dal Consiglio Comunale.

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

## **CAPO III - CONTESTI DELLA NUOVA INSEDIATIVITA'**

### **CAPO III.1 - CONTESTI URBANI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (CU5)**

#### **ART. 177 (EX ARTT.51 E 83) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU5/A) E (CU5/B)**

(Ambito 10) Aree di trasformazione normate dal P.I.R.P. , dei contesti (CU3/b) e (CU3/d) , (Ambito 4) già appartenenti ai contesti consolidati (CU3), e del contesto (CU9/b), (Ambito 8) già appartenenti ai contesti urbani per servizi (CU9), inseriti nelle Aree di recupero normate dal P.I.R.P.

I Contesti Urbani (CU5) comprendono le aree come indicate nell'art.105 delle presenti NTA e gli interventi si attuano in base a quanto indicato dagli articoli di seguito riportati.

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

Il presente articolo riporta i contenuti e le pattuizioni dell'Accordo di programma tra regione e Comune di Cellamare.

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

#### **177.1 (EX ART.51.1)**

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

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

Più precisamente di iniziativa pubblica:

- 1) Complesso parrocchiale situato nella parte nord orientale del comune e delimitato a sud dalla strada provinciale n. 98 e da ovest da via Roppo;
- 2) Scuola materna situata a sud del centro abitato;
- 3) Parco pubblico annesso alla scuola materna;
- 4) Sistemazione area mercatale;
- 5) Edilizia Convenzionata ed annesse urbanizzazioni nei pressi dell’area libera delimitata da via Casamassima, dal previsto prolungamento di via dei Mille e dal previsto prolungamento di via Marsala;
- 6) Edilizia agevolata ed annesse urbanizzazioni nei pressi dell’area libera delimitata dalla Strada Statale 100 e via Trifone Ronchi;
- 7) Pista ciclabile.

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

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

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

#### **177.2 (EX ART.51.2) – SUDDIVISIONE IN LOTTI**

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

- |                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1) Complesso parrocchiale: | - lotto SR1 servizi religiosi;  |
|                            | - lotto S8 servizi/verde;       |
|                            | - lotto V4 viabilità.           |
| 2) Scuola materna:         | - lotto SS1 servizi scolastici; |
|                            | - lotto S9 servizi/verde;       |

- lotto V5 viabilità.
- 3) Parco pubblico annesso alla scuola materna: - lotto S10 servizi/verde;
- lotto V6 viabilità.
- 4) Edilizia convenzionata: - lotti L1, L2, L3 e L4 edilizia convenzionata;
- lotti S1, S2 e S3 servizi/verde;
- lotto V1 viabilità.
- 5) Edilizia agevolata: - lotti L5, L6 e L7 edilizia agevolata;
- lotti S4, S5 e S6 servizi/verde;
- lotto V2 viabilità.

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

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

#### **177.3 (EX ART.51.3) – VIABILITÀ**

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

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

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

#### **177.4 (EX ART.51.4) – EDILIZIA CONVENZIONATA**

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

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

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

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

#### **177.5 (EX ART.51.5) – EDILIZIA AGEVOLATA**

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

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

#### **177.6 (EX ART.51.6) – COMPLESSO PARROCCHIALE**

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

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

#### **177.7 (EX ART.51.7) – SCUOLA MATERNA**

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

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

#### **177.8 (EX ART.51.8) – PARCO ANNESSO ALLA SCUOLA MATERNA**

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

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

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

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

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

b – Piastra commerciale in via Marsala

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

c) Parco ed edilizia convenzionata in via delle Croste

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

#### **ART. 178 (EX ART.52) – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

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

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

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

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

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

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

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



### **ART. 179 (EX ART.53) – AREA A STANDARD PER PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO**

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

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

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

Per quanto non specificato e per una migliore individuazione di ali aree si rimanda agli elaborati tecnici facenti parte della proposta P.I.R.P. approvati ed a quanto stabilito al precedente [art. 51](#) – Viabilità ed ai successivi articoli.

### **ART. 180 (EX ART.54) – AREA DESTINATA A SERVIZI RELIGIOSI/COMPLESSO PARROCCHIALE**

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

In tali zone si applicheranno gli indici di seguito riportati:

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

### **ART. 181 (EX ART.55) – SCUOLA MATERNA (AREA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA)**

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

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

#### **ART. 182 (EX ART.56) – PARCO PUBBLICO ANNESSO ALLA SCUOLA MATERNA**

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

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

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

#### **ART. 183 (EX ART.57)**

Tutte le aree pubbliche di cui ai precedenti artt. 174, 175, 176, 177e 178 (ex artt. 52 - 53 - 54 - 55 e 56) dovranno essere comprese ed eventualmente commisurate diversamente dal PUE Strategico dei Servizi delle presenti norme.

#### **ART. 184 (EX ART.58) – EDILIZIA CONVENZIONATA**

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

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

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

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

#### **ART. 185 (EX ART.59) – EDILIZIA AGEVOLATA**

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

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

Ift = Indice di fabbricabilità territoriale	1,70 mc/mq
Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria	3,00 mc/mq;
Rc = Rapporto di copertura	25,00%
H = Altezza max degli edifici	12,00 m
Df = Distacco tra i fabbricati	$(H1+H2)/2$ con min. 10 m
Dc = Distanza dal confine	min. 5 m

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

#### **ART. 186 (EX ART.60) – SERVIZI DI QUARTIERE (AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA)**

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

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

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

Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria	3,00 mc/mq;
Rc = Rapporto di copertura	40,00%
H = Altezza max degli edifici	10,50 m
Dc = Distanza minima dai confini	min. 5 m

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

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

#### **ART. 187 (EX ART.61) – EDILIZIA CONVENZIONATA (ERP) DI VIA DELLE CROSTE**

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

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

Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria	8,00 mc/mq;
Rc = Rapporto di copertura	60,00%
H = Altezza max degli edifici	14,00 m
Dc = Distanza minima dai confini	5 m

#### **ART. 188 (EX ART.62) – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

a) stralcio Piano Regolatore Comunale P.R.G.	scala 1/1000
b) stralcio Carta Tecnica regionale (Aerofotogrammetrico)	scala 1/1000
c) stralcio catastale	scala 1/1000
d) stralcio del P.I.R.P.	scala 1/1000
e) Planimetria generale della maglia in cui è inserito il lotto	scala 1/1000
f) planimetria generale del lotto	scala 1/500

comprendente l'individuazione dei fabbricati limitrofi e l'indicazione delle distanze dai confini, mdistacchi tra i corpi di fabbrica, ubicazione delle aree a parcheggio ed a verde privato;

g) progetto del singolo lotto di intervento comprendente, in scala 1/100:

- 1 - piante quotate di tutti i livelli, compreso il piano interrato e quello di copertura;
- 2 - tutti i prospetti delle facciate esterne con l'indicazione delle volumetrie nell'immediato intorno, completi di indicazioni cromatiche e dei materiali di finitura;
- 3 - sezioni quotate in numero non inferiore a due con riferimento alla strada di piano;
- 4 - particolari costruttivi soprattutto in riferimento alle opere da realizzarsi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 5 - calcoli analitici della superficie coperta, dei volumi da realizzare, della superficie del lotto e della superficie destinata a parcheggio e verde privato;

- 6 - progetti esecutivi degli impianti tecnologici completi di relazioni di calcolo ai sensi del D.M. 37/2008, delle norme CEI e del D. Lgs. 311/2006;
- 7 - relazione tecnica illustrativa di progetto;
- 8 - relazione geologica, geotecnica e relative indagini;
- 9 - caratterizzazione delle terre e rocce da scavo ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della Deliberazione di G.R. n. 2460/2010, completa, se non contaminate, di relazione attestante la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 186 del D. Lgs. 152/2006 e dei tempi di deposito in attesa di utilizzo;
- 10 - Adempimenti alle Norme Tecniche sulle Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 inerente le zone sismiche;

eventuali pareri preventivi sui progetti:

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

#### **ART. 189 (EX ART.63) – PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI E LE RECINZIONI**

Ogni progetto deve rispettare le seguenti prescrizioni:

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

#### **CAPO III.2 - CONTESTI URBANI DELLA NUOVA INSEDIATIVITA' RESIDENZIALE DI PRIMO IMPIANTO (CU6)**

##### **ART. 190 - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU6/A), (CU6/B) E (CU6/C)**

(Ambito 6 ed Ambito 7) Per i Contesti Urbani (CU6/a) , Ambito 6, ed i contesti (CU6/b) e (CU6/c), Ambito 7, gli interventi si attuano in base a quanto indicato dagli articoli di seguito riportati.

#### **ART. 191 (EX ARTT. 77) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU6/A), AMBITO 6**

Ampliamento e razionalizzazione Urbana C4 per la rigenerazione urbana e per la dotazione di spazi pubblici deficitari dei contesti (CU1) Ambito n. 1, (CU2) Ambito n.2, (CU3) Ambito n.3 ed Ambito n.4, (CU4) Ambito n.5 - Piano Strategico dei Servizi.

##### **191.1 (EX ARTT. 77.2) – PRINCIPI INNOVATIVI DEL PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**

Il Piano Strategico dei Servizi è da considerarsi un P.U.E. generale di tutto il territorio. La formazione del Piano Strategico dei Servizi, che è prioritaria ad altri nuovi interventi urbanistici, è da conformarsi alla deliberazione della Giunta regionale 14/12/2010, n. 2753.

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

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

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

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

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

##### **191.2 (EX ARTT. 77.3) – ELABORATI NECESSARI PER IL PUE STRATEGICO DEI SERVIZI DI CELLAMARE**

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

tipo dinamico sia per i tempi di realizzazione sia dei modi possibilmente autofinanziati e dovrà essere periodicamente aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale.

**191.3 (EX ARTT. 77.4) – LE REGOLE FONDAMENTALI DEL PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**

Le regole fondamentali del PUE Strategico dei Servizi sono rappresentate da:

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

**191.4 (EX ARTT. 77.5) - CONTENUTI DEL PUE STRATEGICO DEI SERVIZI**

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

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

**191.5 (EX ARTT. 77.6) - NORME PRESCRITTIVE PARTICOLARI PER I CONTESTI (CU6/A)**

Sono le insule dell’Ambito n. 6 – Zone di futuro completamento e razionalizzazione urbana C4 (n. 7 insule).

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

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

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

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

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

- a) Sf – lotto minimo: superficie fondiaria al netto di strade come riveniente dal P.S.S. che è prioritario agli interventi privati;
- b) Iff – indice di fabbricabilità fondiario per le aree nette delle aree a standard del P.S.S.: 2,5 mc/mq;
- c) Iff – indice di fabbricabilità fondiario per le aree che non aderiscono al P.S.S.: 0,03 mc/mq;
- d) Iff – indice complessivo medio delle aree comprensive delle cessioni gratuite delle aree a standard in presenza di P.S.S.: 2,0 mc/mq;

Nelle zone C4 dell'Ambito n. 6, gli interventi singoli oggetto di Permesso di Costruire che saranno rilasciati 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 PUE Strategico dei Servizi, in base all'esatta allocazione degli stessi, individuerà anche i parametri dei comparti formati da una o più insule.

#### **ART. 192 - PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CU6/A)**

Ambito 6, Zone C4. Nel contesto (CU6/a), di futuro completamento, sono previste n. 7 insule, come riportate all'art.112.2 delle presenti NTA, aventi una superficie complessiva mq 49.387,35

Sempre in riferimento all'art. 112.2 il un numero di abitanti da insediare sarà pari a 395 ab.

Per quanto riguarda le previsioni del primo Piano Programmatico da realizzare nei prossimi dieci anni si prevede l'insediamento totale degli abitanti previsti nel Piano Strutturale, per cui si prevedono 395 ab. A tali nuovi abitanti corrisponderanno, secondo il DM 1444/68, nuove aree a standard per mq 7.111,78 (395 ab x 18 mq/ab).

#### **ART. 193 (EX ART. 78) - DESCRIZIONE DEI CONTESTI (CU6/B) E (CU6/C)**

Ambito 7- 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.



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. , vedasi [art.113](#) del PUG strutturale.

I due nuovi contesti C5/4 e C5/5 sono ineriti nel primo PUG programmatico in quanto la loro trasformazione è subordinata alla cessione delle aree necessarie al completamento della attigua cittadella dello sport. La cessione di queste aree non deve far parte delle aree da cedere come standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 ma deve essere in aggiunta a quest'ultima.

Pertanto la loro attuazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

La trasformazione edilizia delle insule è subordinata alla cessione al Comune delle aree necessarie al completamento della adiacente maglia destinata ad attrezzature sportive e relativi parcheggi;

La volumetria e le aree per standard della maglia C5/5 devono essere ubicati nella maglia C5/4.

**193.1 (EX ARTT. 78.3) – CONTESTO (CU6/B) ZONE DI ESPANSIONE C5 – DISPOSIZIONI NORMATIVE E MODI DI INTERVENTO.**

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

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

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

Um – Unità operativa minima: quella prevista dal P.U.E. deliberato dal Consiglio Comunale

Ift – Indice di fabbricabilità territoriale:

- a) fino alla deliberazione di un P.U.E.: quello delle zone dell'Ambito AP del territorio;
- b) dopo la deliberazione di un P.U.E.: 0,6 mc/mq;

Rc – Rapporto di copertura: max 50% dell'area netta delle aree da destinare ad Housing

Sociale e/o a servizi di qualità;

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

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

Df - Distanza tra fabbricati e/o case a schiera: altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata

per 0,5 (H1+H2) x 0,5 con un minimo ml 10;

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

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

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

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

Nelle zone 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.

#### **193.2 - PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CU6/B), AMBITO 7, ZONE C5**

Nel contesto (CU6/b), Ambito 7, Zone C5 di futura espansione, le previsioni del primo Piano Programmatico da realizzare nei prossimi dieci anni si prevede l'insediamento di n.2 insule di seguito riportate:

	Superficie	i.f.t.	Volume	mc/ab	Abitanti
C5/4 di mq	36.472,49	0,6	21.883,49	150	146
C5/5 di mq	30.334,90	0,6	18.200,94	150	121
TOTALI	66.807,39		40.084,43		267

Considerato che tali aree, solo dopo la deliberazione di un PUE, avranno un indice di fabbricabilità territoriale (ift) di 0,6 mc/mq avremo mq 66.807,39 x 0,6 (mc/mq) = 40.084,43 mc che sarà la cubatura realizzabile interamente nell'insula C5-4, considerando inoltre 150mc/ab avremo un numero di abitanti pari a **267 ab.**

A tali nuovi abitanti corrisponderanno, secondo il DM 1444/68, nuove aree a standard per mq 4.810,13 (267ab x 18 mq/ab). Queste aree si aggiungeranno a quelle da cedersi gratuitamente per il completamento della cittadella dello sport come delimitate negli elaborati grafici del P.U.G..

#### **ART. 194 (EX ARTT. 79 E 79.1) - CONTESTO (CU6/c)**

Zone di espansione C6, disposizioni normative e modi di intervento – Zone destinate all'edilizia pubblica con mix privato per l'acquisizione delle aree.

Le aree C6 di espansione destinate all'edilizia pubblica sovvenzionata, agevolata e convenzionata nell'Ambito n. 7, 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.

#### **194.1 (EX ART. 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.

**194.2 (EX ART. 79.3)**

Per quanto riportato al precedente art. 194.1 (ex 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 PUE Strategico dei Servizi in accordo con operatori privati, i quali, considerate le destinazioni d'uso di dette aree, possono richiedere la loro edificazione con opportuna convenzione stabilita dal Consiglio Comunale.

**194.3 (EX ART. 79.4) - ULTERIORI NORME PER LE AREE C6**

Per le aree C6 valgono inoltre le seguenti norme:

Um – Unità operativa minima; quella delle maglie o insule come indicato dal P.U.G. (C6-1 e C6-2);

Ift – Indice di fabbricabilità territoriale: 0,6 mc/mq così suddiviso:

- a) 0,4 mc/mq con destinazione per edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata, per qualità e quantità stabilite dal Consiglio Comunale;
- b) 0,2 mc/mq per edilizia privata a compenso del valore delle aree di edilizia pubblica cedere gratuitamente;

Rc – Rapporto di copertura: max 50% dell'area disponibile e comunque nella misura che eventualmente sarà stabilita con il P.S.S.;

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda la volumetria privata vale inoltre quanto riportato nei due ultimi commi dell'[art. 168.1](#) (ex 73.3) riguardanti la premialità volumetrica per il risparmio energetico e per gli spazi porticati al piano terra.

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

Ciascun comparto può essere oggetto di autonoma convenzione.

**194.4 - PREVISIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE NEL CONTESTO (CU6/c), AMBITO 7, ZONE C6**

Nel contesto (CU6/c), Ambito 7, Zone C6 di futura espansione, sono previste n.2 insule, come riportate all'[art. 113.2](#) delle presenti NTA, aventi una superficie complessiva mq **50.381,33**

Sempre in riferimento all'art.113.2 il un numero di abitanti da insediare sarà pari a **202 ab.**

Per quanto riguarda le previsioni del primo Piano Programmatico da realizzare nei prossimi dieci anni non si prevede nessun insediamento.

**ART. 195 (EX ART.80) - DISPOSIZIONI PARTICOLARI DELLE ZONE DI ESPANSIONE, CONTESTI (CU6/B) E (CU6/c)**

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

**a) la densità fondiaria media**, da cui deriva la volumetria fabbricabile, è quella risultante dall'indice di utilizzazione insediativo detratte le quote d'area da destinare ad urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le previsioni di zona che quantificherà il Piano Strategico dei Servizi.

**b) la altezza** dei fabbricati viene così regolamentata: si misura per singoli fabbricati, o corpi di fabbrica, in numero di piani interamente fuori suolo, assumendo quale altezza di piano quella minima stabilita dal vigente Regolamento Edilizio e/o dalle norme delle N.T.A. del P.U.G. L'emergenza all'esterno degli eventuali piani seminterrati non può superare - salvo il caso di terreno in declivio di cui al successivo punto g) - una dimensione pari alla metà dell'altezza netta del piano seminterrato stesso in ogni punto del perimetro.

**c)** nel caso di fabbricati posti su **terreno in declivio** può essere consentita una maggiore altezza conseguente a parti di piano seminterrate, purché l'altezza massima risultante non superi quella massima stabilita, dalle N.T.A. del P.U.G.

**d)** la **misurazione dell'altezza** per corpi di fabbrica, posti su terreno in declivio, è consentita purché gli sfalsamenti in altezza risultanti siano contenuti sotto un'inclinata di 30° sulla orizzontale a partire dal ciglio di gronda del corpo di fabbrica più in basso.

**e)** il **volume** fabbricabile da computare per la definizione della volumetria - espresso in metri cubi edificabili per ogni metro quadrato del lotto asservito al fabbricato od ai fabbricati - si determina tenendo conto delle parti fuori terra, seminterrato e interrato, non computando soltanto il volume delle pertinenze dell'edificio ivi compresi parcheggi e autorimesse.

**f)** ai fini delle determinazioni delle volumetrie dei fabbricati, le altezze minime per il corpo di fabbrica principale e massime in numero di piani interamente fuori suolo sono così prescritte ed a prevedersi nei P.U.E., fatte salve prescrizioni diverse rivenienti dal P.R.G./1978 o da prescrizioni regionali:

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

- **tipologia estensiva:** minimo 1 piani; massimo 2 piani;

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

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

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

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

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

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

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

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

**i)** Le **distanze tra fabbricati** non possono essere inferiori, tra pareti finestrate antistanti, all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora i fabbricati si fronteggiano per una misura superiore a ml 12,00 (v. D.M. 2/4/68 art. 9).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CAPO III.3 - CONTESTO DELLA NUOVA INSEDIATIVITA' DIREZIONALE (RICETTIVA-ALBERGHIERA) (CU7)**

#### **ART. 196 (EX ART.82.1) - DESCRIZIONE DEL CONTESTO (CU7), (AMBITO 9)**

Di tale Contesto (CU6), (Ambito 9), fa parte l'area di cui alla variante al P.R.G./1978 autorizzata con D.G.R. n. 2226 del 23/12/2003 avente per oggetto: *"Sportello unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/1999 e ss.mm. e ii.). Indirizzi in materia urbanistica"*. Si tratta della proposta di un Accordo di Programma tra Comune e Regione la quale si conclude positivamente con la deliberazione del Consiglio Comunale di Cellamare n. 11 del 14/04/2006 avente per oggetto: *"TERRAALTA: realizzazione di una struttura ricettiva – alberghiera con annesso centro sportivo polifunzionale – approvazione verbali della Conferenza dei Servizi, variante allo strumento urbanistico e progettazione dell'opera"*. La narrativa dell'anzidetta delibera comunale riporta le fasi successive degli atti e le procedure alla variante di Piano (D.G.R. 2226/2003 pubblicata sul B.U.R. Puglia n. 6/2004 e la stessa delibera comunale n. 11/2006 che ha definitivamente approvato il progetto edilizio dell'edificio in corso di edificazione.

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

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

## **CAPO IV - CONTESTI PRODUTTIVI**

### **CAPO IV.I - CONTESTO PRODUTTIVO IN FASE DI ATTUAZIONE DEL PIP (CP1)**

#### **ART. 197 (EX ART.50) - DESCRIZIONE DEL CONTESTO PRODUTTIVO (CP1),**

(Ambito 9). Zone per attività secondarie relative all'artigianato, al deposito ed al commercio – Zone P.I.P. (N.B.: le norme che seguono sono il riporto del Piano Particolareggiato approvato dalla regione Puglia con D.G.R. n. 461/2008). L'intero piano P.I.P è stato trasferito nel programma PIRP.

Il Contesto produttivo (CP1), comprende attività relative all'artigianato, al deposito ed al commercio e sono destinate a consentire la concentrazione di unità locali operanti in connessione con le attività industriali, per la lavorazione ed il rapido inoltro delle merci e dei prodotti.

Gli interventi si attuano in base a quanto indicato dalle norme del P.I.P. deliberato dalla regione.

#### **197.1 (EX ART.50.4) – CONTENUTO DELLA NORMA**

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

#### **197.2 (EX ART.50.5) – NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

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

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

#### **197.3 (EX ART.50.6) – SUDDIVISIONE IN ZONE**

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

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

in cui sono individuate le unità minime di intervento salvo aggregazioni o frazionamenti. In ciascuno dei lotti così individuato l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici elencati nel successivo art. 9 delle N.T.A. del P.I.P..

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

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

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

#### **197.4 (EX ART 50.7) – VIABILITÀ**

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

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

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

#### **197.5 (EX ART 50.8) – IMPIANTI TECNOLOGICI**

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

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

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

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

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

La rete fognante acque nere potrà essere utilizzata solo per la raccolta e lo smaltimento dei reflui di tipo civile provenienti dagli insediamenti produttivi. Lo smaltimento di reflui di tipo industriale sarà effettuato, nel rispetto di tutte le normative di legge, direttamente dalle aziende interessate.

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

#### **197.6 (EX ART 50.9) – AREA A STANDARD PER PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO**

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

Si potranno svolgere attività commerciali/direzionali e in conformità al comma 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità



minima di 80 mq di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, da sommare agli standard minimi del 10% previsti dal comma 1 dell'art. 5 del D.M. 1444/'68.

**197.7 (EX ART 50.10) – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

**197.8 (EX ART 50.11) – ZONE ARTIGIANALI/INDUSTRIALI – LOTTI EDIFICABILI**

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

Ift = Indice di fabbricabilità territoriale	2,0 mc/mq
Iff = Indice di fabbricabilità fondiaria	3,0 mc/mq
H = altezza massima dell'opificio	6,0 m
Lotto minimo per attività produttive	450 mq di superficie coperta
Lotto minimo per attività terziaria	225 mq di superficie coperta
Lotto minimo per attività commerciale	1200 mq di superficie coperta
Rc = Rapporto di copertura	max 50%
Dc = Distanza minima dai confini	5,0 m
(è possibile derogare dalla distanza dai confini qualora i capannoni confinanti vengano edificati a confine)	
Df = Distanza minima tra i fabbricati	10,0 m
Ds = Distanza dalla strada	10,0 m
P = Parcheggi (anche interrati)	10 mq x 100 mc di costruzione
P = Parcheggi (anche interrati)	1 mq x 1 mc di superficie di vendita (M2, medie strutture intermedie con superficie di vendita da 601 a 1500 mq)
P = Parcheggi (anche interrati)	1,5 mq x 1 mc di superficie di vendita (M3, medie strutture attrattive con superficie di vendita da 501 a 2500 mq)
Ip = Indice di piantumazione del lotto	1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie pertinenziale.

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

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

**197.9 (EX ART 50.12) – CONTENUTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

- |  |              |
|--|--------------|
| a) stralcio di P.R.G.  | scala 1/2000 |
| b) stralcio di piano attuativo   | scala 1/1000 |
| c) planimetria generale della maglia in cui è inserito il lotto  | scala 1/1000 |
| d) planimetria del lotto   | scala 1/500  |
| e) progetto del singolo lotto di intervento comprendente:  | scala 1/100  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- piante di tutti i livelli, compreso il piano interrato e quello di copertura;</li><li>- tutti i prospetti delle facciate esterne con l'indicazione delle volumetrie dell'immediato intorno, completi di indicazioni cromatiche e dei materiali di finitura;</li><li>- sezioni quotate con riferimento alla strada del piano;</li><li>- eventuali particolari costruttivi;</li><li>- progetti esecutivi degli impianti tecnologici;</li><li>- relazione tecnica illustrativa;</li></ul> |              |
| f) pareri preventivi sul progetto esecutivo:   |              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- parere preventivo VVF per le attività soggette (D.M. 16/02/1982);</li><li>- parere preventivo A.U.S.L. per la sicurezza e l'igiene del lavoro.</li></ul>   |              |

**197.10 (EX ART 50.13) – PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI E LE RECINZIONI**

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

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

**197.11 (EX ART 50.14) – NORME PARTICOLARI DEL P.U.G. RIGUARDANTI IL P.I.P.**

- 1) L'altezza indicata nelle norme di attuazione potrà essere superata per esigenze di carattere industriali purché rimanga invariata la superficie coperta stabilita per ogni lotto e in ogni caso l'indice di fabbricabilità territoriale non potrà essere superiore a 2,00 mc/mq;
- 2) Le industrie o le attività artigianali, ritenute insalubri dal Dirigente del Servizio Sanitario dell'USL, devono essere munite di depuratori di fumi;
- 3) La tipologia riportata nelle tavole di piano è puramente indicativa. Potranno prodursi soluzioni alternative purché rimanga invariata la superficie coperta indicata per ogni lotto fondiario, secondo la sagoma di progetto. Sono consentiti alloggi di servizio per il personale per un volume massimo pari al 15% di quello complessivo consentito per ogni singolo lotto.
- 4) E' possibile l'accorpamento sino a tre lotti da assegnare ad unico richiedente purchè l'intera superficie coperta da accorpare sia la sommatoria delle tre superfici coperte;
- 5) Ogni industria o attività a carattere artigianale deve munirsi di impianto di depurazione e la raccolta delle acque reflue dovrà avvenire in apposite cisterne a tenuta stagna secondo le norme dettate dalla legge regionale n. 1/1988 in attesa della realizzazione della fognatura dinamica per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui.
- 6) Per esigenze proprie dell'attività industriale o artigianale possono realizzarsi pozzi artesiani su parere favorevole da parte della Regione Puglia. Sono ammesse strutture murarie per la protezione del pozzo.
- 7) In fase di progetto esecutivo la superficie utile per abitazioni potrà essere raddoppiata rispetto a quella indicata nella normativa purché vengano rispettati i limiti di distanza dai confini laterali;
- 8) Le recinzioni dei singoli lotti potranno essere spostate sino ai limiti indicati dagli Enti interessati e/o sovraordinati;
- 9) Per altezze superiori a mt 8 e per abitazioni estese nella loro consistenza nei limiti del doppio della superficie utile indicata nel piano  $I_{fmax} = 3 \text{ mc/mq}$ .

**CAPO IV.II - CONTESTI DELLE ATTIVITA' TECNOLOGICHE DECONTESTUALIZZATE (CP2)**

**ART. 198 - DESCRIZIONE DEL CONTESTO (CP2), (AMBITO 9)**

I Contesti urbani produttivi (CP2), sono delle porzioni puntuali del territorio, prevalentemente localizzate nell'ambito dei contesti rurali, sulle quali negli ultimi anni si è realizzata una trasformazione del paesaggio rurale e perturbano attraverso la localizzazione di attività tecnologiche ai sensi della L. 36 del 22/02/2001.

Il PUG riconosce le destinazioni d'uso per le quali gli interventi sono stati autorizzati.

Il Piano per tali contesti (CP2) si attua con interventi diretti secondo quanto disposto dal precedente [art.133](#) delle presenti norme.