

# **COMUNE DI SAN CESARIO DI LECCE**

## Provincia di Lecce

### **PUG**

Approvato con Delibera del Commissario ad acta n. 5 del 14/06/2019

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Adeguate ai sensi dell'art. 2 - comma 5 - della LL.RR. n.11/17 e ss.mm.ii

Progettista: Arch. Nicolangelo Barletti

Collaboratore: Arch. Cesare G. Zizza

Responsabile del 2° Settore: Ing. Paolo Moschettini

Il Sindaco Fernando COPPOLA

**2° SETTORE:**  
**Urbanistica - Lavori**  
**Pubblici - Edilizia**  
**Privata - Manutenzione**  
**Patrimonio e Demanio**

Ottobre 2019

# INDICE

<b>PARTE I - PRINCIPI, DIRETTIVE E OBIETTIVI GENERALI previsioni strutturali.....</b>	<b>4</b>
Art. 1 - Principi e direttive per la pianificazione comunale .....	4
Art. 2 - Struttura del Piano Urbanistico Generale .....	4
Art. 3 - Adeguamento del PUG agli strumenti di pianificazione regionali .....	5
Art. 4 - Abrogazione delle disposizioni urbanistiche previgenti .....	6
Art. 5 - Elaborati del PUG .....	6
Art. 6 - Definizioni .....	8
Art. 7 - Abbreviazioni.....	13
<b>PARTE II PUG/STRUTTURALE - INVARIANTI.....</b>	<b>16</b>
<b>TITOLO I - Pianificazione attuativa .....</b>	<b>16</b>
Art. 8 - Piani urbanistici Esecutivi.....	16
Art. 9 - Perequazione urbana .....	16
Art. 10 - Piano del verde urbano .....	18
Art. 11 - Piano di zonizzazione e di risanamento acustico .....	18
Art. 12 - Piano per la prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico .....	19
Art. 13 - Piano del traffico .....	19
<b>TITOLO II - INVARIANTI STRUTTURALI .....</b>	<b>20</b>
Art. 14 - Invarianti strutturali .....	20
Art. 15.1 - Recepimento del PAI.....	20
Art. 15.2 - Recepimento del parere Servizio LL.PP. - Regione Puglia .....	26
Art. 15.3 - Ciglio di scarpata - area annessa.....	26
Art. 16.0 - Recepimento del PPTR.....	27
Art. 16.1 - UCP: Are di rispetto del bosco .....	27
Art. 16.2 - UCP: Testimonianze della stratificazione storica, siti storico culturali.....	29
Art. 16.3 - UCP: Testimonianze della stratificazione storica, area a rischio archeologico.....	29
Art. 16.4 - UCP: Area a rispetto delle componenti culturali insediative .....	31
Art. 16.5 - UCP: Città consolidata .....	33
Art. 16.6 - UCP: Strada a valenza paesaggistica.....	33
Art. 17 - Beni del paesaggio agrario: muretti a secco e alberature stradali e poderali .....	34
Art. 18 - Verde pubblico .....	35
Art. 19 - Verde privato.....	36
Art. 20 - Invariante storico culturale: Beni architettonici del territorio rurale .....	36
Art. 21 - Invariante storico culturale del nucleo antico .....	37
Art. 22 - Invariante storico culturale: insediamenti di archeologia industriale .....	38
Art. 23 - Invarianti strutturali esistenti .....	38
Art. 24.a - Invarianti strutturali esistenti: rete stradale.....	38
Art. 24.b - Invarianti strutturali esistenti: impianti a rete .....	39
Art. 24.c - Invarianti strutturali esistenti: ferrovia, stazione ferroviaria, passaggi a livello e piattaforma intermodale.....	39
Art. 24.d - Invarianti strutturali esistenti: area cimiteriale .....	40
Art. 25 - Disposizioni ambientali generali .....	40
<b>TITOLO III - CONTESTI TERRITORIALI.....</b>	<b>40</b>
Art. 26 - Aree sottoposte a PUE.....	40
Art. 27 - Aggiustamento dei limiti cartografici .....	41
Art. 28 - Contesti territoriali e urbani.....	41
Art. 29 - Contesti rurali.....	42
Art. 30 - Interventi consentiti in area rurale .....	43
Art. 31 - Disposizioni di sanità pubblica.....	43
Art. 32 - Strade rurali.....	44
Art. 33 - Trasformazioni colturali e opere di miglioramento fondiario .....	44
Art. 34 - Manutenzione delle opere di regimazione idraulica .....	44
Art. 35 - CR1: contesto rurale a prevalente valore paesaggistico .....	44

Art. 36 - CR2: contesto rurale a prevalente funzione agricola .....	45
Art. 37 - CR3: contesto rurale con elementi di multifunzionalità.....	46
Art. 38 - CR4: contesto rurale con marginalizzazione dell'attività agricola.....	46
Art.39 - CR5: contesto rurale - periurbano.....	47
Art. 40 - CR6: contesto rurale della residenzialità sparsa .....	48
Art. 41 - Contesti urbani .....	49
Art. 42 - Attrezzature tecnologiche.....	49
Art. 43 - Contenimento consumi energetici.....	49
Art. 44 - Compatibilità sismica .....	50
<b>GESTIONE DELL'ESISTENTE .....</b>	<b>51</b>
Art. 45 - CS: contesto del nucleo antico .....	51
Art. 46 - CIS: contesto di interesse storico.....	52
Art. 47 - CAI: contesti di archeologia industriale.....	52
Art. 47* - Area di interesse archeologico (Villa Carnevale).....	53
Art. 48 - CU1: contesto urbano consolidato compatto .....	53
Art. 49 - CU2: contesto urbano consolidato poroso .....	54
Art. 50 - CU2.a: contesto urbano consolidato delle residenze gentilizie .....	55
Art. 51 - CU3: contesti urbani in via di consolidamento.....	55
Art. 52 - CU4: contesto in evoluzione attuativa .....	56
Art. 53 - CU5: frange urbane.....	56
Art. 54 - CP1: contesto produttivo e/o distributivo esistente .....	57
Art. 55 - CP2: contesto produttivo del P.I.P.....	57
<b>NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE .....</b>	<b>58</b>
Art. 56 - Cu6, CU7: Contesti della insediatività residenziale .....	58
Cu6 - contesto urbano a trasformabilità condizionata .....	58
Art. 57 - CU8: contesto della riqualificazione urbana.....	59
Art. 58 - CU9: contesto della insediatività ricettiva .....	59
Art. 59 - CU10: contesto della insediatività distributiva e direzionale .....	60
Art. 60 - CU11: attrezzature socio-sanitarie .....	60
Art. 61 - CU12: attrezzature per lo sport ed il tempo libero .....	61
<b>PARTE III PUG/P - PARTE PROGRAMMATICA.....</b>	<b>62</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>62</b>
Art. 62 - Contenuti del PUG/P.....	62
Art. 63 - Durata di validità del PUG/P .....	62
Art. 64 - Aree sottoposte a PUE.....	62
Art. 65 - Interventi delle opere pubbliche .....	62
Art. 66 - Contesti rurali - Prescrizioni generali .....	63
Art. 67 - Recinzioni e distanze nei contesti rurali.....	63
Art. 68 - Contesto rurale CR1.....	64
Art. 69 - Contesto rurale CR2.....	64
Art. 70 - Contesto rurale CR3.....	64
Art. 71 - Contesto rurale CR4.....	64
Art. 72 - Contesto rurale CR5.....	64
Art. 73 - Contesto rurale CR6.....	64
<b>GESTIONE DELL'ESISTENTE .....</b>	<b>65</b>
Art. 74 - CS: contesto del nucleo antico .....	65
Art. 75 - CS1: edifici monumentali.....	65
Art. 76 - CS2: edifici di notevole interesse ambientale .....	66
Art. 77 - CS3: tessuti edilizi di interesse ambientale .....	67
Art. 77bis - CS5: zona centrale urbana di salvaguardia ambientale .....	67
Art. 78 - CS4: edifici recenti .....	68
Art. 79 - interventi nelle aree libere e nelle zone destinate a verde privato.....	68
Art. 80 - Norme e prescrizioni per la redazione dei progetti degli interventi nel contesto CS-	
Nucleo Antico e per tutti gli edifici monumentali vincolati .....	69
Art. 81 - CIS: contesto di interesse storico .....	70
Art. 82 - CAI: contesto di archeologia industriale .....	71

Art. 83 - CU1: contesto urbano consolidato compatto .....	71
Art. 84 - CU2: contesto urbano consolidato poroso .....	74
Art. 84bis - CU2: contesto urbano consolidato aria sana .....	74
Art. 85 - CU2.A: contesto urbano consolidato delle residenze gentilizie di interesse ambientale .....	74
Art. 86 - CU3: contesto Urbano in via di consolidamento.....	75
Art. 87 - CU4: contesto Urbano in evoluzione attuativa.....	75
Art. 88 - CU5: frange Urbane .....	75
Art. 89 - CP1: Contesto produttivo e/o distributivo esistente .....	76
Art. 90 - CP2: contesto produttivo del PIP.....	76
<b>NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE .....</b>	<b>76</b>
Art. 91 - CU6: contesti della insediatività residenziale “ tessuto urbano di San Cesario” ....	76
Art. 92 - CU7: contesti della insediatività residenziale “aria sana” .....	78
Art. 93 - CU8: contesto della riqualificazione urbana.....	79
Art. 94 - CU9: contesto della insediatività ricettiva.....	80
Art. 95 - CU10: contesto della insediatività distributiva e direzionale .....	81
Art. 96 - contesti di uso pubblico.....	82
Art. 97 - Aree per urbanizzazioni primarie (UP) .....	82
Art. 98 - Aree per urbanizzazioni secondarie (US).....	82
Art. 99 - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo.....	82
Art. 100 - Attrezzature di interesse comune.....	83
Art. 101 - Verde pubblico attrezzato.....	83
Art. 102 - Parcheggi pubblici .....	84
<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....</b>	<b>84</b>
Art. 103 - CU11: Attrezzature sanitarie pubbliche.....	84
Art. 104 - Attrezzature socio-sanitarie .....	84
Art. 105 - CU12: contesto per lo sport ed il tempo libero .....	85
Art. 106 - Attrezzature di servizio per l'autotrasporto .....	86
Art. 107 - Standard di aree a servizi nei PUE .....	86
<b>PARTE IV - NORME FINALI.....</b>	<b>88</b>
<b>PREVISIONI STRUTTURALI .....</b>	<b>88</b>
Art. 108 - Formazione ed approvazione dei PUE .....	88
Art. 109 - Adeguamento delle disposizioni in contrasto o incompatibili con la disciplina del PUG.....	88
Art. 110 - Misure di salvaguardia .....	88
Art. 111 - Varianti al PUG .....	88
Art. 112 - Varianti al Regolamento Edilizio (RE) .....	88
Art. 113 - Corrispondenza tra i contesti del PUG e le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2/4/1968, n.1444.....	89
Art. 114 - Compatibilità degli interventi: riassetto alla capacità di trattamento e smaltimento acque reflue .....	89

# **PARTE I - PRINCIPI, DIRETTIVE E OBIETTIVI GENERALI**

## **PREVISIONI STRUTTURALI**

### **ART. 1 - PRINCIPI E DIRETTIVE PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione comunale nell'esercizio delle sue funzioni in materia di pianificazione territoriale e urbanistica conforma la propria azione amministrativa a principi di salvaguardia dei valori ambientali e storico - culturali espressi dal territorio.

Costituiscono direttive generali per l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbana e territoriale comunale:

Coordinare le scelte di politica urbana e territoriale comunale con le politiche di sviluppo economico, sociale e culturale operate sul territorio dalla stessa amministrazione comunale, dagli enti locali sovra comunali e dallo Stato;

Garantire che le trasformazioni urbane e territoriali siano compatibili con la sicurezza e l'integrità fisica e con l'identità storica e culturale del comune;

Garantire priorità agli interventi di completamento e riqualificazione degli spazi urbani incompiuti rispetto a interventi di trasformazione di aree territoriali non urbanizzate;

Garantire che le trasformazioni territoriali ammesse comportino il minor consumo di suolo extraurbano possibile e siano sempre accompagnate da adeguate misure di compensazione ecologica;

Ridurre l'impatto del territorio urbano sul sistema ambientale locale e globale favorendo la riduzione dei consumi di suolo, acqua ed energia della città.

Con il PUG l'amministrazione comunale persegue i seguenti obiettivi generali:

Mettere in sicurezza idraulica il territorio comunale favorendo interventi anche privati finalizzati alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico del territorio;

Incrementare e tutelare la naturalità del territorio extraurbano comunale favorendo la sua connessione con i sistemi ecologici e ambientali contermini;

Soddisfare la domanda espressa e potenziale di qualità della vita potenziando, migliorando e diversificando l'offerta di servizi pubblici e privati alla città.

### **ART. 2 - STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE**

Il Piano Urbanistico Generale di San Cesario 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 San Cesario di Lecce (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 programmati che 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.

### **ART. 3 - ADEGUAMENTO DEL PUG AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE REGIONALI**

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 approvato con Delibera di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell'11 gennaio 2001, n. 6;
- b) Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato con DGR n.176/2015;
- c) del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Puglia, approvato il 30 novembre 2005 e pubblicato sul BUR Puglia del 2 febbraio 2006 n. 15.

Nella redazione del PUG si è tenuto conto, inoltre, delle indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Lecce approvato con Delibera di Consiglio Provinciale del 12 marzo 2008.

Inoltre, nell'elaborazione del PUG sono state prese in considerazione le indicazioni fornite dai seguenti piani regionali e provinciali:

Piano regionale delle attività estrattive (PRAE);

Piano regionale di tutela delle acque;

Piano regionale dei rifiuti;

Piano energetico ambientale regionale (PEAR);

Piano energetico provinciale;

Piano regionale dei trasporti;

Piano provinciale per la gestione dei rifiuti urbani;  
 Piano del traffico della viabilità extraurbana della provincia di Lecce.  
 Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (rilievi regionali di cui alla DGR n.1260/2017).

#### **ART. 4 - ABROGAZIONE DELLE DISPOSIZIONI URBANISTICHE PREVIGENTI**

Dalla data di approvazione del PUG sono abrogate tutte le disposizioni previste dal PRG. Restano in essere le strumentazioni esecutive del PRG recepite dal PUG.

#### **ART. 5 - 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:

##### **1 - Sistema Territoriale di Area Vasta**

Tav.1.1 - Inquadramento territoriale (Aprile 2012)	sc. varie
Tav.1.2 - Il sistema geomorfologico (fonte P.T.C.P.) (Aprile 2012)	sc. 1:100.000
Tav.1.3a.1 - Politiche e vincoli (fonte P.T.C.P.)(Novembre 2016)	sc. 1:100.000
Tav.1.3b - Politiche e vincoli (fonte P.T.C.P. e P.T.A.) (Aprile 2012)	sc. 1:100.000
Tav.1.4 - Carta di sintesi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (Aprile 2012)	sc. 1:25.00 - 1:250.000
Tav.1.5a - Area Vasta Lecce 2005-2015 Tavole allegate al Piano Strategico (Aprile 2012)	sc. 1:200.000
Tav.1.5b - Area Vasta Lecce 2005-2015 Tavole allegate al Piano Strategico (Aprile 2012)	sc. 1:200.000

##### **2 - Sistema Territoriale Locale**

Tav.2.1 - Carta Uso del Suolo (Aprile 2012)	sc. 1:5.000
Tav.2.2a.b - Carta delle risorse ambientali, rurali e paesaggistiche (C. di S. 12/04/2018)	sc. 1:5.000
Tav.2.2b - Patrimonio Insediativo del Paesaggio Rurale - schede (Aprile 2012)	
Tav.2.3 - Carta delle risorse infrastrutturali (Aprile 2012)	sc. 1:5.000
Tav.2.4a - Carta delle risorse insediative (C. di S. 12/04/2018)	sc. 1:5.000
Tav.2.4b - Carta delle risorse insediative - Centro storico (Aprile 2012)	sc. 1:1.000
Tav.2.4c - Carta delle risorse insediative - servizi (Aprile 2012)	sc. 1:5.000
Tav.2.5a - Il Putt/P Vigente - Ambiti Territoriale Estesi e Distinti (C. di S. 12/04/2018)	sc. 1:10.000
Tav.2.5a bis - Perimetro delle aree escluse (C. di S. 12/04/2018)	sc. 1:5000
Tav.2.5b - Il Putt/P Adeguato - Ambiti Territoriale Estesi e Distinti (C. di S. 12/04/2018)	sc. 1:5.000
Tav.2.6b - Carta Idrogeomorfologica (Gennaio 2015)	sc. 1:25.000
Tav.2.7b.b1 - Carta delle Sensibilità - Pericolosità e Rischio Idrogeologico PAI (Autorità di Bacino della Puglia) (Gennaio 2015)	sc. 1:10.000

### **3 - Bilancio della pianificazione vigente**

Tav.3.0b - Strumentazione urbanistica vigente - P. R.G.  
bilancio di attuazione (Gennaio 2015) sc. 1:5.000

### **4 - Quadri Interpretativi e Contesti (sviluppi e orientamenti)**

Tav.4.1b.1 - Carta delle invarianti strutturali (C. di S. 12/04/2018) sc. 1:5.000

Tav.4.2b - Carta dei contesti (Gennaio 2015) sc. 1:5.000

### **5 -Previsioni strutturali**

Tav.5.1b - Carta delle risorse ambientali, rurali  
e paesaggistiche (C. di S. 12/04/2018) sc. 1:5.000

Tav.5.2 - Carta dell'armatura infrastrutturale e dei servizi (Aprile 2012) sc. 1:5.000

Tav.5.3b.a.1 - Carta dei contesti (C. di S. 12/04/2018) sc. 1:5.000

### **6- Previsioni programmatiche**

Tav.6.0b.1 - Carta delle previsioni programmatiche (C. di S. 12/04/2018) sc. 1:5.000

Tav.6.1a - Modalità d'intervento nel Contesto CS del Nucleo antico  
(C. di S. 12/04/2018) sc. 1:1.000

**Tav. 7.1- Norme Tecniche di Attuazione** (adeguate ai sensi dell'art. 2 comma 5  
della L.R. n.11/2017)

**Tav. 8.1 - Regolamento edilizio** (adeguato allo schema tipo di RET di cui alle  
L.R.n.11/17 e L.R. n.46/17 ed alla circolare DGR n.1550 del 2 agosto 2019)

- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - All.A Sintesi non Tecnica** (C. di S.  
12/04/2018)

**Relazione generale** (C. di S. 12/04/2018)

**Relazione Integrativa** (C.di S. del 12/04/2018) - Accertamento della conformità del PUG  
al PPTR - Verifica della Coerenza/conformità del PUG con lo scenario strategico del  
PPTR



## ART. 6 - DEFINIZIONI

Le presenti definizioni - ed inoltre, laddove occorrente il testo complessivo delle NTA del PUG - sono adeguate ed integrate in conformità al DDGR 648 e 554/2017 ed alla Legge Regionale 11/2017, recante disposizione materia di regolamento edilizio tipo (RET) e di “definizioni uniformi”.

### 1 - Superficie territoriale (ST)

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Superficie reale (non catastale) di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.**

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale, da asseverare con apposita perizia giurata dal tecnico abilitato.

### 2 - Superficie fondiaria (SF)

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti e al lordo delle fasce di rispetto.**

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria, da asseverare con apposita perizia giurata dal tecnico abilitato.

### 3 - Indice di edificabilità territoriale (IT)

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.**

L'indice di edificabilità territoriale (IT) si misura in metri cubi su metri quadrati (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

### 4 - Indice di edificabilità fondiaria (IF)

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.**

L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si misura in metri cubi su metri quadrati (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

### 5 - Carico urbanistico (CU)

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.**

### 6 - Dotazioni territoriali (DT)

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.**

Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

Tale definizione non comprende l'ERS, come definita dal Legge Finanziaria 2008 e dal D.M. 22 aprile 2008 e dalla LR 12/2008.

### 7 - Sedime

**Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.**

Il sedime si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

L'impronta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, nella parte sia fuori terra, sia entro terra.

### 8 - Superficie coperta (SCo)

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.**

La superficie coperta (SCo) si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

Per la superficie coperta si utilizzi l'acronimo (SCo) per distinguerlo da quello della superficie complessiva (SC). La superficie coperta deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato nella parte fuori terra.

### **9 - Superficie permeabile (SP)**

**Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.**

La superficie permeabile (SP) si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

Nel computo della superficie permeabile non è compresa l'area di sedime dell'edificio.

Nel computo della superficie permeabile sono comprese le aree pavimentate con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici. La superficie permeabile deve essere computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dalla corrispondente scheda del protocollo ITACA Puglia, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

### **10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

**Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).**

L'indice di permeabilità (IPT/IPF) si esprime in percentuale.

### **11 - Indice di copertura (IC)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.**

L'indice di copertura (IC) si esprime in percentuale.

### **12 - Superficie totale (STo)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.**

La superficie totale (ST) si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

Per la superficie totale si utilizzi l'acronimo (STo) per distinguerlo da quello della superficie territoriale (ST).

Sono esclusi dal computo della superficie totale i maggiori spessori delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche nelle nuove costruzioni e nel recupero degli edifici esistenti (art.11 co.1 della LR 13/2008).

### **13 - Superficie lorda (SL)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.**

La superficie lorda (SL) si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

La superficie lorda deve riferirsi all'intero edificio o fabbricato, entro e fuori terra. Sono comprese nella superficie lorda le verande e i piani di calpestio dei soppalchi, nonché le murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

### **14- Superficie utile (SU)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.**

La superficie utile (SU) si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

### **15 - Superficie accessoria (SA)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.**

La superficie accessoria ricomprende:

- a) i portici e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- g) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- h) **le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, gli spazi comuni di collegamento verticale (vani scala e vani degli ascensori) e gli androni condominiali.**

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

Il regolamento edilizio stabilisce la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari nella misura massima del 10% della consistenza complessiva.

Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto e), si intende l'altezza lorda di cui alla definizione n.26.

La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono.

#### **16 - Superficie complessiva (SC)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).**

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801

#### **17 - Superficie calpestabile (SCa)**

**Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.**

La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

L'acronimo della superficie calpestabile è (SCa).

#### **18 - Sagoma**

**Conformazione planovolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.**

I vani tecnici sono compresi nella sagoma dell'edificio.

#### **19 - Volume totale o volumetria complessiva (V)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.**

Il volume si misura in metri cubi (m<sup>3</sup>).

L'acronimo del volume totale o volumetria complessiva è (V).

Al fine del calcolo del volume la superficie lorda di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.

#### **20 - Piano fuori terra**

**Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.**

#### **21 - Piano seminterrato**

**Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.**

#### **22 - Piano interrato**

**Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.**

#### **23 - Sottotetto**

**Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.**

Tutti gli spazi aventi funzioni di isolamento termoacustico con copertura avente intradosso sia inclinato che orizzontale, collocati all'ultimo piano dell'edificio.

#### **24 - Soppalco**

**Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.**

È consentito soppalcare un ambiente per una superficie utile di soppalco non superiore al 50% di quella dell'ambiente originario. Lo spazio ottenuto con il soppalco e la relativa porzione di ambiente sottostante non possono essere di altezza utile HU inferiore a quanto stabilito dal presente regolamento in relazione alla destinazione d'uso Ivi prevista.

#### **25 - Numero dei piani (Np)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).**

L'acronimo del numero dei piani è (Np).

Il numero dei piani comprende i piani sia entro che fuori terra.

## **26 - Altezza lorda (HL)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.**

L'altezza lorda si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza lorda (HL).

## **27 - Altezza del fronte (HF)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:**

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

L'altezza del fronte, individuata come acronimo (HF), si misura in metri (m).

Nel caso di terreno in pendenza l'estremità inferiore dell'altezza del fronte coincide con la quota media del terreno o della sistemazione esterna posta in aderenza all'edificio esistente o previsto in progetto.

Ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali e esecutivi all'altezza del fronte come definita deve essere computato:

- lo spessore del solaio di copertura dell'ultimo piano;
- le eventuali altezze determinate da coperture inclinate o a volta qualora gli strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti lo prevedano;
- l'altezza della corrispondente parete esterna dell'eventuale corpo arretrato all'ultimo piano.

## **28 - Altezza dell'edificio (H)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Altezza massima tra quella dei vari fronti.**

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza dell'edificio (H).

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte.

Questa definizione si applica ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali o esecutivi.

## **29 - Altezza utile (HU)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.**

L'altezza utile si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza utile (HU).

## **30 - Distanze (D)**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.**

Le distanze si misurano in metri (m).

Si individua come acronimo delle distanze (D).

Richiamando la definizione n. 18, ai fini del computo delle distanze assumono rilievo gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m in quanto compresi nella sagoma.

Per distanze prescritte si intendono:

- quelle relative alle "distanze legali tra proprietà" (tra edificio e edificio, tra edificio e confine, tra albero e confine) così come stabilite dal Codice civile (articoli dal 873 al 907)
- quelle relative alle distanze degli edifici in relazione alle diverse zone territoriali omogenee così come stabilite dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444;
- quelle relative alle distanze dal confine stradale dell'edificio) così come stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285).

## **31 - Volume tecnico**

*Definizione avente rilevanza urbanistica*

**Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).**

A titolo esemplificativo si qualificano come volumi tecnici:

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) i locali per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;
- c) i locali per il trattamento ed il deposito di acque idrosanitarie, serbatoi idrici;
- d) i volumi extracorsa degli ascensori e i relativi locali macchina;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
- f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani, in conformità alle leggi igienico-sanitarie, a servizio della società di gestione del servizio;
- g) torrioni scala;
- h) le installazioni di impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici;
- i) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

Eventuali volumi tecnici da realizzare sulle coperture solari, non possono superare il 5% della superficie lorda SL del Piano sottostante e non devono avere un'altezza maggiore di m. 2,40, misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura dello stesso.

È obbligatorio istituire un vincolo pertinenziale tra il volume tecnico e la singola unità immobiliare. A tal fine, alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere allegata idonea documentazione dalla quale si evinca l'abbinamento tra l'unità immobiliare ed il volume tecnico, il quale verrà formalizzato con atto unilaterale di vincolo pertinenziale obbligatorio all'ultimazione dei lavori e prima del rilascio del certificato di agibilità. Qualora l'ipotesi progettuale preveda l'installazione di pannelli fotovoltaici per autoconsumo a servizio delle attività artigianali, commerciali, industriali, potrà essere realizzata una struttura di sostegno, aperta su tre lati, la cui superficie massima non potrà eccedere mq 10,00 per ogni KW installato; unitamente a detta struttura è consentita la realizzazione di un volume tecnico di superficie non superiore a mq 6,00, funzionale all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche dell'impianto fotovoltaico.

Per l'accesso ai volumi tecnici, valgono le seguenti prescrizioni:

— se previsti a servizio di case unifamiliari e simili (ville bi-tri familiari, case a schiera, ecc.) o su aree di pertinenza di singole unità immobiliari, l'accesso ai volumi tecnici deve essere assicurato dall'esterno dell'abitazione;

— se previsti sui lastrici condominiali dei fabbricati, ai vani tecnici non possono attribuirsi aree esterne di pertinenza di proprietà esclusiva e l'accesso deve avvenire esclusivamente da area comune.

La presente regolamentazione non si applica agli immobili ricadenti nei contesti antico e storico dello strumento urbanistico generale, dove sono ammessi l'inserimento di scale, ascensori o servoscale ed impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognante, di riscaldamento, ventilazione, di condizionamento) se nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali dell'edificio, con il divieto di realizzare volumi tecnici emergenti dalle coperture esistenti.

### **32 - Edificio**

**Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.**

### **33 - Edificio unifamiliare**

**Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.**

### **34 - Pertinenza**

**Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.**

### **35 - Balcone**

**Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.**

### **36 - Ballatoio**

**Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.**

### **37 - Loggia/Loggiato**

**Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.**

### **38 - Pensilina**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

### **39 - Portico/Porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

### **40 - Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **41 - Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

### **42 - Veranda**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Qualora la veranda abbia caratteristiche di "serra solare", per la quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative non sono considerate nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale.

### **43 - Comparto**

Unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici (art. 15 della L.R. 6/79 e s.m.i.).

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. 9 delle NTA del PUG approvato con Delibera del Commissario ad acta n. 5 del 14/06/2019).

### **44 - Lotto edificatorio**

Il lotto è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli. Esso può essere costituito anche da più particelle catastali tra loro contigue, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

### **45 - Profilo perimetrale esterno**

Per profilo perimetrale esterno di un edificio si intende l'involucro sia fuori terra che entro terra dell'edificio.

### **46. Volume edificabile (Ve)**

Il Volume edificabile (Ve) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione n.19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre.

Il volume edificabile è richiamato negli indici di edificabilità territoriale (Ift) e fondiaria (Iff).

In base allo strumento urbanistico generale del Comune di San Cesario di Lecce, le superfici accessorie che non determinano volumetria, in riferimento al calcolo del volume edificabile di cui alla definizione n.

46 - Puglia del RET, sono le seguenti:

- a) i portici e le gallerie pedonali gravati da servitù di uso pubblico;
- b) i ballatoi (esterni), le logge, i balconi e le terrazze;
- c) le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50;
- d) le cantine poste al piano interrato e seminterrato per la sola porzione entro terra i relativi corridoi di servizio;
- e) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, poste al piano interrato e seminterrato per la sola porzione entro terra e i relativi corridoi di servizio;
- f) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, gli spazi comuni di collegamento verticale (vani scala e vani degli ascensori) poste al piano interrato e seminterrato per la sola porzione entro terra e i relativi corridoi di servizio.

Nel caso dei piani seminterrati:

1. l'altezza lorda da considerare è misurata dal piano di calpestio alla quota 0,00 corrispondente alla quota della sistemazione esterna oppure del marciapiede se esistente o se di progetto;
2. nel caso di terreno in pendenza la quota da considerare ai fini dell'altezza lorda coincide con la quota media della sistemazione esterna oppure del marciapiede se esistente o se di progetto posti in aderenza all'edificio.

#### 47 - Superficie non residenziale (Snr)

Ai sensi dell'art.2 co.2 del DM 801/1978, le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

#### 48 - Superfici escluse dal computo della SU e della SA

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- a) i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- c) le pensiline (definizione n.38);
- d) le tettoie con profondità inferiore a m.1,50;
- e) i tetti verdi non praticabili (definizione n. 52);
- f) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);
- g) i pergolati a terra (definizione n.53);
- h) i locali con altezza inferiore a m 1,80;
- i) volumi o vani tecnici (definizione n. 31);
- j) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate (art.11 co.1 lett. c) della L.R. 13/2008, e definizione n.51);
- k) cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive destinati al deposito attrezzato di biciclette (art.13 co.5 della L.R. 1/2013,).

#### 49 - Superficie di vendita di un esercizio commerciale

Misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti (art.4 della LR 24/2015).

#### 50 - Superficie di vendita di un centro commerciale e di una area commerciale integrata:

Superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita delle medie, grandi strutture e esercizi al dettaglio in essa presenti. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti (art.4 LR 24/2015)

#### 51 – Serra solare

Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate (art.11 co.1 lett. c) della L.13/2008).

Le serre possono essere realizzate negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti e non sono computate ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate nell'organismo edilizio;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate;
- fermo restando il limite del 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate, la profondità della serra solare può eccedere la dimensione 1,5 m a condizione che la serra non costituisca vano funzionalmente autonomo;
- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con  $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  per almeno il 50%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere esplicitamente l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si incorrerebbe in un abuso edilizio; la serra solare non computata ai fini delle superfici e dei volumi non può avere agibilità autonoma come locale indipendente.

#### **52 - Tetto verde**

Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate in parte o completamente di manto erboso o altro materiale vegetale, in grado di ridurre l'insolazione sulle superfici orizzontali in periodo estivo, di garantire isolamento termico invernale e di ridurre le superfici urbane riflettenti. Il tetto verde deve comunque garantire l'accesso alle coperture per la manutenzione.

Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI.

#### **53 - Pergolato**

Strutture atte a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, scollegati da edifici residenziali.

**Area di attenzione:** rappresentano parti del territorio all'interno delle quali ricadono le aree di pertinenza e aree annesse dei beni architettonici vincolati e segnalati;

**Superficie minima di intervento/lotto minimo di intervento:** è costituita dall'area minima di intervento, di proprietà pubblica o privata, per trasformazioni di suoli o edifici nella misura eventualmente precisata dalle presenti NTA.

**Risanamento igienico edilizio:** interventi di adeguamento atti a garantire idonee condizioni igienico-edilizie di un edificio, mantenendo l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture dell'edificio. Gli interventi di risanamento igienico edilizio comprendono:

- a) la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico;
- b) la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde;
- c) l'aumento della superficie utile e del volume per la realizzazione di servizi igienici nei casi e secondo le prescrizioni riportate nella disciplina dei singoli contesti urbani.

**Intervento di nuova costruzione:** ogni opera necessaria a realizzare una nuova costruzione su un'area libera o su area risultante da demolizione di altra costruzione preesistente;

**Intervento di demolizione:** l'abbattimento totale o parziale di un fabbricato;

**Intervento di ricostruzione:** operazione congiunta di demolizione di un edificio e di edificazione di un nuovo fabbricato in luogo di quello demolito;

**Opere di urbanizzazione primaria:** Strade e spazi per soste; Reti fognanti; Reti idriche; Reti elettriche; Reti gas; Reti telefoniche; Illuminazione pubblica; Allacciamenti generali; Impianti di depurazione di reflui urbani; Impianti di smaltimento di rifiuti solidi.

**Opere di urbanizzazione secondaria:** asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie in genere scuole dell'obbligo; Edifici di culto; Attrezzature socioculturali; Attrezzature sanitarie e assistenziali; Attrezzature amministrative e di pubblico servizio; Attrezzature commerciali e di mercato; Spazi pubblici a parco e per sport di quartiere e urbano, verde attrezzato e parcheggi.

**Attività agroenergetiche:** l'impresa agricola o forestale che produce, trasforma, utilizza o commercializza biomassa, coltivata o resi duale, per fini energetici, di energia elettrica e di calore.

### **ART. 7 - ABBREVIAZIONI**

PUG/S: piano urbanistico generale parte strutturale;

PUG/P: piano urbanistico generale parte programmatica;

PUE: piano urbanistico esecutivo;

PUE/T: piano urbanistico esecutivo di trasformazione;

PUE/R: piano urbanistico esecutivo di recupero e valorizzazione;

ST: superficie territoriale;

SF: superficie fondiaria;

IT: indice di edificabilità territoriale;

IF: indice di edificabilità fondiaria;

AT: aree di trasformazione;

CT: comparti di trasformazione;

AS: aree per i servizi.



# PARTE II PUG/STRUTTURALE - INVARIANTI

## TITOLO I - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

### ART. 8 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

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).

Il PUG/ S individua due diverse tipologie di PUE:

- di trasformazione (PUE/T);
- di recupero e valorizzazione (PUE/R).

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, la redazione dei 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.

### ART. 9 - PEREQUAZIONE URBANA

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.

La perequazione rappresenta il principio fondamentale cui riferirsi per la trasformazione del territorio e si potrà attuare per comparti di trasformazione (CT) 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 di Trasformazione (PUE/T). Sistemi di perequazione urbana sono inoltre attuabili per tutelare i diritti edificatori di soggetti proprietari di fondi ricadenti in aree soggette a condizioni di rischio e/o pericolosità per le quali le norme di attuazione del PUG/S mirano alla delocalizzazione dei volumi edificati.

La perequazione dei diritti edificatori, da operarsi tramite l'adozione di PUE di Trasformazione (PUE/T) 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 edificabilità 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/T 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 consorzi o 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 c.c. e da garanzie reali o fidejussori e, trascritte o concesse prima del rilascio del permesso di costruire.

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, devono 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, in oltre, 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.

Con riferimento alla cessione gratuita di volumi realizzabili nei comparti edificatori del Comune da decidere in sede PUE, si rinvia agli orientamenti del “Principio di perequazione” di cui al DRAG approvato dalla Giunta Regionale in attuazione della L.R. n.20/01 e s.m.i., che il PUG ha recepito.

## **ART. 10 - 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 siano 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.

## **ART. 11 - PIANO DI ZONIZZAZIONE E DI RISANAMENTO ACUSTICO**

Il piano di zonizzazione deve contenere una “Mappa del Rumore” del territorio comunale che:

individuare le “Aree di Crisi” del territorio comunale interessate da fenomeni sia continui che periodici di inquinamento acustico;

identificare le “Fonti di Rumore” con quantificazione dell'incidenza della fonte sui livelli di inquinamento acustico effettuata anche con “Misure Comparative Diffuse”;

identificare eventuali “Recettori Sensibili” interni alle “Aree di Crisi” (scuole, centri socioassistenziali, attrezzature culturali, zone ad alta densità abitativa, ecc.). Il Piano di zonizzazione deve inoltre definire la “Zonizzazione Acustica” del Territorio di San Cesario, così come previsto dalla normativa vigente.

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

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;

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;  
individuare nell'ambito della "Zonizzazione Acustica" del territorio comunale, opportuni strumenti di "Bonifica Acustica" sia con riferimento alle fonti di inquinamento presenti che di quelle potenzialmente insediabili;  
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. 12 - 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;

individuare le "Aree Esposte" del territorio comunale interessate dall'esposizione diretta ad inquinamento elettromagnetico;

identifichi eventuali "Recettori Sensibili" interni alle "Aree Esposte" (scuole, centri socioassistenziali, 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 radiotelevisiva 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. 13 - 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 ciclopeditoni 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 che garantiscano la sicurezza della circolazione; l'individuazione delle aree da destinare a distributori di carburante.

## TITOLO II - INVARIANTI STRUTTURALI

### ART. 14 - INVARIANTI STRUTTURALI

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

Il PUG individua le seguenti invarianti strutturali così come perimetrare nelle Tavole di Piano ed indicate nella Relazione.

<p><b>1) INVARIANTI DI TIPO PAESISTICO/ AMBIENTALI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UCP: Area di rispetto del bosco (art. 16.1 NTA del PUG - artt. 60 e 63 NTA del PPTR)</li> <li>- Muretti a secco e alberature stradali (art.17 NTA del PUG)</li> <li>- Ciglio di scarpata - area annessa (art. 15.3 NTA del PUG)</li> </ul>
<p><b>2) INVARIANTI DI TIPO STORICO/ CULTURALI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UCP: Testimonianze della stratificazione insediativa, siti storico-culturali (art.16.2 NTA del PUG - artt. 77 e 81 NTA del PPTR)</li> <li>- UCP: Testimonianza della stratificazione insediativa, area a rischio archeologico (art.16.3 NTA del PUG e art.47* NTA del PUG - artt. 77 e 81 NTA del PPTR)</li> <li>- UCP: Area di rispetto delle componenti culturali insediative (art. 16.4 NTA del PUG - artt.77 e 82 NTA del PPTR)</li> <li>- UCP: Città consolidata (art. 16.5 NTA del PUG - art.77 NTA del PPTR)</li> <li>- UCP: Strada a valenza paesaggistica (art. 16.6 NTA del PUG - artt.86 e 88 NTA del PPTR)</li> <li>- Contesto Nucleo antico (art. 45 NTA del PUG);</li> <li>- Beni architettonici segnalati del territorio rurale (art.20 NTA del PUG);</li> <li>- Insediamenti di archeologia industriale (art.47NTA del PUG);</li> </ul>
<p><b>3) INVARIANTI STRUTTURALI DI TIPO INFRASTRUTTURALE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rete stradale provinciale e statale (art.24.a NTA del PUG);</li> <li>- Impianti a rete (art.24.b NTA del PUG);</li> <li>- Ferrovia, stazione ferroviaria e passaggi a livello (art.24.c NTA del PUG);</li> <li>- Area cimiteriale (art.24.d NTA del PUG).</li> </ul>

### ART. 15.1 - RECEPIMENTO DEL PAI

Con l'adozione del PUG il Comune di San Cesario di Lecce recepisce l'individuazione e la perimetrazione delle aree a "pericolosità idraulica" (a rischio idraulico) a "pericolosità geomorfologica individuate dall'Autorità di Bacino della Puglia con il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con delibera del Comitato Istituzionale del 10 ottobre 2014, n. 35 se ed in quanto esistenti nel proprio territorio.

Nelle aree definite a "pericolosità idraulica" e a "pericolosità geomorfologica" si applica la disciplina delle norme tecniche di attuazione del PAI salve eventuali disposizioni

maggiormente restrittive contenute nella disciplina delle Invarianti Strutturali e dei Contesti Urbani ed Extraurbani di cui alle presenti norme tecniche di attuazione.

Costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico-ambientale le aree del territorio comunale definite dal Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) a pericolosità idraulica alta, media e bassa come perimetrare in cartografia Tavv. 2.7.b.b1, 5.3.b1 e 6.0.b1.

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

“Varianti al PUG” i presenti articoli vanno integrati alla luce delle sopravvenute disposizioni della L.R.5/2010 art.16 e della L.R. 28/2016 art.4.

## **A. ASSETTO IDRAULICO**

L'Amministrazione Comunale, può procedere all'autorizzazione degli interventi previsti nelle aree a pericolosità idraulica solo previa acquisizione del parere vincolante dell'Autorità di Bacino della Puglia.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a introdurre nei certificati di destinazione urbanistica informazioni sulla perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica.

Il Comune predispone azioni per l'ordinaria manutenzione idraulica del territorio tese a garantire nel tempo la funzionalità delle opere destinate alla prevenzione ed alla protezione del territorio dal rischio idraulico.

Il PUG nelle schede della relazione relative alle invarianti strutturali esprime le seguenti direttive:

Mitigare il rischio idraulico attraverso la manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua ed in particolar modo delle opere idrauliche;

Migliorare le condizioni di funzionalità idraulica anche attraverso nuovi interventi;

Non consentire interventi che possano aumentare la pericolosità idraulica e che producano significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque;

Attenuare eliminare le specifiche cause di rischio esistenti;

Non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;

Limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo;

Prevedere un idoneo piano di azioni ordinarie di manutenzione tese a garantirne nel tempo la necessaria funzionalità del sistema idrogeologico del territorio.

Nelle aree a pericolosità idraulica alta, media e bassa di cui al precedente articolo sono consentiti:

a) interventi idraulici e opere idrauliche per la messa in sicurezza delle aree e per la riduzione o l'eliminazione della pericolosità;

b) interventi di sistemazione e miglioramento ambientale, che favoriscano la ricostruzione dei processi e degli equilibri naturali, il riassetto delle cenosi di vegetazione riparia, la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona. Tra tali interventi sono compresi i tagli di piante stabiliti dall'autorità forestale o idraulica competente per territorio per assicurare il regolare deflusso delle acque, tenuto conto di quanto disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica 14 aprile 1993;

c) interventi di somma urgenza per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali.

Gli interventi di cui alle lett. a) e b) del precedente comma devono essere inseriti in un piano organico di sistemazione del corso d'acqua naturale o artificiale oggetto d'intervento

preventivamente approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia. Gli interventi di cui alla lett. c) del precedente comma devono essere comunicati all'Autorità di Bacino e al Comune entro 48 ore dalla loro attuazione e potranno essere oggetto di verifica da parte della stessa Autorità di Bacino e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune, ove non predisposto dal Consorzio di Bonifica di riferimento, predispone un piano delle opere di difesa idraulica del territorio finalizzato alla riduzione della pericolosità idraulica comprendente anche un programma di manutenzione straordinaria dei canali e dei corsi d'acqua naturali e artificiali del territorio nonché, ove necessario, la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione idraulica del territorio urbano ed extraurbano.

Nelle aree ad alta, media e bassa pericolosità idraulica, possono essere approvati solo ed esclusivamente gli interventi elencati rispettivamente negli artt. 7, 8 e 9 delle NTA del PAI.

Costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico-ambientale le aree del territorio comunale ad A.P. M.P., B.P. identificate dal PAI (Tav.2.7.b.b1). Si tratta di alcune zone ricadenti, nella periferia a sud del centro abitato lungo l'asse stradale (provinciale per Galatina), all'interno del territorio agricolo (nord-est, sud, sud-ovest) e sulla fascia a rispetto della linea ferroviaria (nord-ovest).

## **B. ASSETTO GEOMORFOLOGICO**

L'Amministrazione Comunale, può procedere all'autorizzazione degli interventi previsti nelle aree a pericolosità geomorfologica solo previa acquisizione del parere vincolante dell'Autorità di Bacino della Puglia.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a introdurre nei certificati di destinazione urbanistica informazioni sulla perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica.

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

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

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

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

Nelle aree interessate anche da pericolosità geomorfologica, le prescrizioni relative si applicano contemporaneamente e si sommano ciascuna operando in funzione della rispettiva finalità.

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

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

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

I vincoli e le prescrizioni ricadenti nelle aree P.G.3 e PG.2 non si applicano per le opere pubbliche per le quali alla data di adozione del Piano siano iniziati i lavori. L'uso e la fruizione delle predette opere è comunque subordinata all'adozione dei Piani di Protezione Civile ai sensi della Legge 225/92 e del relativo sistema di monitoraggio e allerta.

Nelle suddette aree sono consentiti interventi per la mitigazione della pericolosità geomorfologica:

a) gli interventi e le opere di difesa attiva e passiva per la messa in sicurezza delle aree e per la riduzione o l'eliminazione della pericolosità, ivi compresa la realizzazione di sistemi di monitoraggio e controllo della stabilità del territorio e degli spostamenti superficiali e profondi;

b) gli interventi di sistemazione e miglioramento ambientale, di miglioramento del patrimonio forestale, di rinaturalizzazione delle aree abbandonate dall'agricoltura, finalizzati a ridurre la pericolosità geomorfologica, ad incrementare la stabilità dei terreni e a ricostituire gli equilibri naturali, a condizione che non interferiscano negativamente con l'evoluzione dei processi di instabilità e favoriscano la ricostituzione della vegetazione spontanea autoctona;

c) gli interventi di somma urgenza per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali.

In particolare, gli interventi di cui ai punti a) e b) devono essere inseriti in un piano organico di sistemazione dell'area interessata ed oggetto d'intervento preventivamente approvato dall'Autorità di Bacino. Gli interventi di cui al punto c) devono essere comunicati all'Autorità di Bacino e potranno essere oggetto di verifica da parte della stessa Autorità.

Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata ed elevata, possono essere approvati solo ed esclusivamente gli interventi elencati rispettivamente negli artt. 13, e 14 delle NTA del PAI.

Gli obiettivi di sicurezza geomorfologica delle azioni del PAI sono definiti in termini di pericolosità dei fenomeni franosi con riferimento alle condizioni geomorfologiche del territorio e nel rispetto del tessuto insediativo esistente.

Costituisce obiettivo primario il raggiungimento, nelle aree ad pericolosità da frana molto elevata ed elevata (P.G.3 e P.G.2), così come individuate nella cartografia in allegato e definite all'art. 36, di condizioni di stabilità tese a preservare le porzioni dell'area interessate dal tessuto insediativo esistente, a condizione che non vengano aggravate le condizioni di



stabilità delle aree contermini e non venga compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell'intera porzione in frana.

Costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico-ambientale le aree del territorio comunale a P.G.3. e P.G.2 identificate dal PAI (Tav.2.7.b.b1). Si tratta di una zona posta ai confini con il Comune di Lequile, lungo la strada intercomunale (ovest).

### **C. CONTESTI URBANI A TRASFORMABILITA' CONDIZIONATA**

Il Contesto Urbano individuati nelle Tav. 5.3b1 e 6.0.b1 (Comparti 6) rinveniente dalla previgente strumentazione urbanistica (zona: B11-C4-E4) perimetrato in rosso, interessato dalla presenza di Invarianti strutturali paesistico-ambientali (P.A.I.). In particolare aree a pericolosità idraulica, Alta, Media e Bassa, artt. 7, 8 e 9 delle N.T.A. del P.A.I., così come approvati con Delibera di Comitato Istituzionale AdiBP n.35 del 20/10/2014

La possibilità di attuazione delle previsioni urbanistiche in questo Contesto è condizionata alla eventuale variazione delle Invarianti strutturali paesistico-ambientali (P.A.I.) a seguito di procedura di modifica e aggiornamento del P.A.I. da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia, e conseguente variazione delle previsioni programmatiche del P.U.G. con apposita Deliberazione motivata del Consiglio Comunale, così come previsto dal combinato disposto degli artt. 24 e 25 delle NTA (allegate al P.U.G.)del P.A.I. e dell'art.12, lett. c, commi 2 e 3 della L.R. 20/2001.

Per il comparto 7\*, in ottemperanza al parere dell'Autorità di Bacino, viene modificato da contesto CU6 (Insediatività residenziale) in contesto rurali periurbani R5 (parere n.2569 del 25/02/2015).

#### **ARTICOLO 24 - Procedure di integrazione e modifica del PAI**

1. Il PAI ha valore a tempo indeterminato.
2. L'Autorità di Bacino provvede alla revisione periodica del PAI ogni 3 anni, e comunque qualora si verificano:
  - a) modifiche significative del quadro conoscitivo;
  - b) ulteriori studi conoscitivi ed approfondimenti ovvero acquisizione di nuove conoscenze in campo scientifico e tecnologico;
  - c) l'occorrenza di eventi idrogeologici per effetto dei quali sia modificato il quadro della pericolosità idrogeologica;
  - d) la realizzazione delle opere previste dal PAI.
3. Costituiscono variante al PAI anche le modifiche e integrazioni della perimetrazione delle aree pericolose indicate nelle cartografia in allegato e la modifica del livello di pericolosità conseguenti:
  - a) alle ridefinizioni cartografiche, anche su proposta delle amministrazioni locali interessate, rese possibili grazie alla disponibilità di cartografia in scala di maggior dettaglio;
  - b) alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza;
  - c) agli approfondimenti del quadro conoscitivo di cui al successivo comma 7.
4. Le modifiche di cui ai commi 2 e 3 sono approvate dal Comitato Istituzionale, su proposta del Segretario Generale, sentito il Comitato Tecnico.
5. Le modifiche conseguenti alla realizzazione delle opere sono promosse dal soggetto attuatore delle opere stesse immediatamente dopo l'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.
6. Gli approfondimenti del quadro conoscitivo compiuti dalle amministrazioni competenti ai fini dell'adeguamento di cui all'art. 20 devono essere trasmessi all'Autorità di Bacino che si esprime con parere vincolante.
7. Il parere favorevole dell'Autorità di Bacino costituisce presupposto necessario per l'adozione dell'atto di adeguamento dello strumento di governo del territorio. Nelle more dell'approvazione di tale strumento, l'Autorità di Bacino provvederà, ai sensi del precedente comma 4, alle modifiche cartografiche che si rendessero eventualmente necessarie.

8. Le modifiche degli allegati tecnici del PAI hanno carattere di riferimento conoscitivo o di metodologia scientifico-tecnica, non hanno natura normativa e sono approvate dal Comitato Istituzionale, su proposta del Segretario Generale, sentito il Comitato Tecnico.

#### **ARTICOLO 25 - Istruttoria e valutazione delle istanze di modifica della perimetrazione di aree a pericolosità idraulica e geomorfologica**

1. Le amministrazioni e gli enti pubblici, nonché i soggetti privati interessati, possono presentare istanza di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica sulla scorta di conoscenze e/o di studi di dettaglio sulle condizioni effettive di pericolo delle aree di interesse.

2. L'istanza di modifica di perimetrazione deve essere inoltrata all'Autorità di Bacino. Copia della domanda deve essere inviata per conoscenza anche alle amministrazioni provinciale e comunale competenti che, entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, possono inoltrare osservazioni all'Autorità di Bacino.

3. All'istanza deve essere allegata la documentazione tecnica essenziale, di seguito elencata, necessaria ad illustrare le motivazioni della richiesta di modifica e a fornire gli elementi utili per la valutazione preliminare sullo stato dell'area:

- a) per le aree soggette a pericolosità idraulica, studio di compatibilità idrologica ed idraulica;
- b) per le aree soggette a pericolosità da frana, studio di compatibilità geologica e geotecnica;
- c) planimetrie dello stato dei luoghi in scala 1:10.000, stralcio del PAI in scala 1:10.000, particolare dell'area in scala 1:2.000 e per alvei incassati in scale di maggior dettaglio;
- d) relazione tecnico-illustrativa della trasformazione che si intende realizzare sull'area, contenente informazioni circa le volumetrie, le superfici e le destinazioni d'uso.

4. Entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'Autorità di Bacino esprime una valutazione preliminare sulla possibilità di modifica del vincolo apposto. La valutazione preliminare contiene, inoltre, indicazioni sulla documentazione tecnica da produrre al fine dell'ottenimento del parere definitivo.

5. Entro 90 giorni dalla data di presentazione da parte del richiedente della documentazione di cui al precedente comma 4, l'Autorità di Bacino esprime parere definitivo. Durante tale periodo l'Autorità di Bacino potrà richiedere eventuali integrazioni. In tal caso il parere sarà dato entro 90 giorni dalla data di presentazione delle integrazioni.

6. Ai fini dell'istruttoria delle richieste di modifica di perimetrazione sono istituite presso l'Autorità di Bacino apposite commissioni composte da propri tecnici e da un tecnico designato dalla amministrazione provinciale. Le commissioni sono costituite con provvedimento del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino e possono essere integrate da uno o più componenti del Comitato Tecnico e/o da consulenti esterni e/o da un tecnico designato dall'amministrazione comunale interessata con funzioni consultive e senza diritto di voto.

7. Le istanze che si concludono con parere definitivo positivo vengono recepite con le procedure di cui all'art. 24 comma 4 e notificate agli interessati.

#### **Art.12 della L.R. 20/2001 (Variazione del PUG)**

1. Il Comune procede alla variazione delle previsioni strutturali del PUG mediante lo stesso procedimento previsto dall'articolo 11.

Si applicano le disposizioni dell'art.12 della L.R. n.20/2001 e ss.mm.ii.:

2. La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni alle previsioni programmatiche del PUG non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale.

3. La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da (23):

- a) verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) precisazione dei tracciati viari derivanti dalla loro esecuzione;
- c) modifiche di perimetrazioni motivate da documentate sopravvenute esigenze quali imposizioni di nuovi vincoli;
- d) adeguamento e/o rettifica di limitata entità delle perimetrazioni dei PUE di cui all'articolo 15, derivanti dalle verifiche, precisazioni e modifiche di cui alle lettere a), b) e c);

e) modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

e-bis) modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento di cui all'art.15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n.6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n.10), di cui all'art.51 della L. r. 56/1980 o di cui all'art.14 della L. r. 20/2001, nonché modifiche delle unità di minimo intervento, che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

3-bis) la deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non costituisce variante urbanistica quando concerne:

- a) La mera digitalizzazione in formato vettoriale degli strumenti urbanistici generali vigenti, nel sistema di proiezione cartografica della carta tecnica regionale;
- b) Le modifiche obbligatorie della perimetrazione e della relativa disciplina, ove determinate dall'adeguamento a nuovi vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, a disposizioni normative o a piani o programmi sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento delle prescrizioni ivi contenute;
- c) La correzione di meri errori materiali contenuti nelle NTA, nella cartografia o negli elaborati, nonché l'eliminazione di contrasti tra elaborati dello stesso strumento, per i quali sia evidente dagli atti e univocamente desumibile la reale volontà dell'Amministrazione. (25)

e-ter) le deliberazioni motivate del Consiglio Comunale unitamente agli strumenti urbanistici generali vigenti, come variati ai sensi del comma 3 o come modificati ai sensi del comma 3-bis, vengono trasmesse alla competenza struttura regionale, la quale provvede a rendergli accessibili attraverso il SIT, secondo le modalità definite dall' art.24.

## **ART. 15.2- RECEPIMENTO DEL PARERE SERVIZIO LL.PP. - REGIONE PUGLIA**

Nelle aree a pericolosità idrogeologica potranno essere realizzati solo interventi compatibili con quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in attesa osservanza dei vincoli imposti dalle stesse N.T. e delle relative prescrizioni contenute nel citato parere di conformità rilasciato dall'Autorità di Bacino della Puglia;

In fase esecutiva di intervento, in compatibilità con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata ed a quanto riportato nella relazione del professionista incaricato, si dovrà provvedere, laddove presenti, alla bonifica delle eventuali sacche di terra rossa e/o cavità;

Si dovrà promuovere uno studio di Microzonazione sismica al fine di individuare e caratterizzare le zone suscettibili di amplificazione locale e le zone soggette ad instabilità del terreno.

## **ART. 15.3 CIGLIO DI SCARPATA - AREA ANNESSA**

Nell' area annessa (buffer: 50 mt) del ciglio di scarpata, così come individuato nella Tav.2.5b, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) Non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali;
- b) Non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente.

In particolare non sono autorizzabili:

1. L'eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto e di quelle arbustive con esclusione degli interventi culturali atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti; per i complessi vegetazionali artificiali e di sistemazione possono essere attuate le cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale;
2. Le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, fatta eccezione di quelli strettamente connessi ad opere geologiche ed idrauliche indifferibili ed urgenti o funzionali ad interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotte;
3. La formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti, con l'esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente.

4. La superficie ricadente nell'"area annessa" può comunque essere utilizzata ed accorpata, ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza, in aree contigue;
- c) Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:
1. Aree a verde attrezzato con: percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati con esclusione di ogni opera comportante la completa impermeabilizzazione dei suoli; zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport.

## **ART. 16.0 - RECEPIMENTO DEL PPTR**

Con l'adozione del PUG il Comune di San Cesario modifica il numero e 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 nelle Tavv.2.5b. Gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) del territorio extraurbano di San Cesario sono classificati in funzione del loro livello di valore paesaggistico in ambiti:

di valore distinguibile (D);

di valore relativo (E).

Conformemente a quanto previsto dal 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.

Conformemente a quanto previsto nell'adeguamento al PPTR, il PUG recepisce tutte le disposizioni rispetto all'ambito del tavoliere delle serre salentine e in particolare la figura territoriale 10.1/ La Campagna Leccese del ristretto e il sistema delle ville suburbane, in riferimento alla Linee Guida e alle NTA del PPTR.

## **ART. 16.1 - UCP: AREE DI RISPETTO DEL BOSCO**

Il PUG individua dalle NTA del PPTR:

### **Indirizzi per le componenti botanico-vegetazionali**

1. Gli interventi che interessano le componenti botanico-vegetazionali devono tendere a:
  - a. limitare e ridurre gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree a boschi e macchie, dei prati e pascoli naturali, delle formazioni arbustive in evoluzione naturale e delle zone umide;
  - b. recuperare e ripristinare le componenti del patrimonio botanico, floro-vegetazionale esistente;
  - c. recuperare e riutilizzare il patrimonio storico esistente anche nel caso di interventi a supporto delle attività agro-silvo-pastorali;
  - d. prevedere l'uso di tecnologie eco-compatibili e tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo e conseguire un corretto inserimento paesaggistico;
  - e. concorrere a costruire habitat coerenti con la tradizione dei paesaggi mediterranei ricorrendo a tecnologie della pietra e del legno e, in generale, a materiali ecocompatibili, rispondenti all'esigenza di salvaguardia ecologica e promozione di biodiversità.
2. Nelle zone a bosco è necessario favorire:
  - a. il ripristino del potenziale vegetazionale esistente proteggendo l'evoluzione naturale delle nuove formazioni spontanee;
  - b. la manutenzione e il ripristino di piccole raccolte d'acqua e pozze stagionali;
  - c. la manutenzione, senza demolizione totale, dei muretti a secco esistenti e la realizzazione di nuovi attraverso tecniche costruttive tradizionali ed in pietra calcarea;
  - d. la conversione delle produzioni agricole verso modelli di agricoltura biologica nelle aree contigue alle zone umide;

- e. la protezione degli equilibri idrogeologici di vasti territori dalle azioni di dilavamento, erosione e desertificazione dei suoli attraverso la rinaturalizzazione delle aree percorse dagli incendi.

#### **Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'Area di rispetto dei boschi**

1. Nei territori interessati dalla presenza di aree di rispetto dei boschi, come definite all'art. 59, punto 4) del PPTR si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).
2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 del PPTR e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:
  - a1) trasformazione e rimozione della vegetazione arborea od arbustiva. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alla gestione forestale, quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate, le normali pratiche silvo-agropastorale che non compromettano le specie spontanee e siano coerenti con il mantenimento/ripristino della sosta e della presenza di specie faunistiche autoctone;
  - a2) nuova edificazione;
  - a3) apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle finalizzate alla gestione e protezione dei complessi boscati, e l'impermeabilizzazione di strade rurali;
  - a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
  - a5) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
  - a6) realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche e delle relative opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra ecc.); è fatta eccezione, nelle sole aree prive di qualsiasi viabilità, per le opere elettriche in media e bassa tensione necessarie agli allacciamenti delle forniture di energia elettrica; sono invece ammissibili tutti gli impianti a rete se interrati sotto strada esistente ovvero in attraversamento trasversale utilizzando tecniche non invasive che interessino il percorso più breve possibile;
  - a7) nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - a8) eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica.
  - a9) è consentita la messa in sicurezza dei fronti di cava se effettuata con tecniche di ingegneria naturalistica.
3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37 del PPTR, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili, piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:
  - b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:
    - siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;
    - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
    - assicurino l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono la tutela dell'area boscata;
    - garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
    - incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;
  - b2) realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi, e simili;
  - b3) costruzione di impianti di captazione e di accumulo delle acque purché non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi;
  - b4) realizzazione di strutture facilmente rimovibili di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, realizzate in materiali ecocompatibili, che non compromettano i caratteri dei luoghi, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e non

- comportino l'aumento di superficie impermeabile, prevedendo idonee opere di mitigazione degli impatti;
- b5) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, e dovranno mantenere, recuperare o ripristinare tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:
- c1) di rimboschimento a scopo produttivo se effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi;
  - c2) atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali esistenti;
  - c3) di ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti destinati ad attività strettamente connesse con l'attività alla presenza del bosco (educazione, tempo libero e fruizione, manutenzione e controllo);
  - c4) di manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto;
  - c5) per la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" e spazi di sosta, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;
  - c6) di ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

## **ART. 16.2 - UCP: TESTIMONIANZE DELLA STRATIFICAZIONE STORICA, SITI STORICO CULTURALI**

## **ART. 16.3 - UCP: TESTIMONIANZE DELLA STRATIFICAZIONE STORICA, AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Il PUG individua dalle NTA del PPTR:

### **Indirizzi per le componenti culturali e insediative**

1. Gli interventi che interessano le componenti culturali e insediative devono tendere a:
  - a. assicurarne la conservazione e valorizzazione in quanto sistemi territoriali integrati, relazionati al territorio nella sua struttura storica definita dai processi di territorializzazione di lunga durata e ai caratteri identitari delle figure territoriali che lo compongono;
  - b. mantenerne leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate la stratificazione storica, anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica e della trama in cui quei beni hanno avuto origine e senso giungendo a noi come custodi della memoria identitaria dei luoghi e delle popolazioni che li hanno vissuti;
  - c. salvaguardare le zone di proprietà collettiva di uso civico al fine preminente di rispettarne l'integrità, la destinazione primaria e conservarne le attività silvo-pastorali;
  - d. garantirne una appropriata fruizione/utilizzazione, unitamente alla salvaguardia/ripristino del contesto in cui le componenti culturali e insediative sono inserite;
  - e. promuovere la tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso;
  - f. evidenziare e valorizzare i caratteri dei paesaggi rurali di interesse paesaggistico;
  - g. reinterpretare la complessità e la molteplicità dei paesaggi rurali di grande valore storico e identitario e ridefinirne le potenzialità idrauliche, ecologiche, paesaggistiche e produttive.

### **Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le testimonianze della stratificazione insediativa**

1. Fatta salva la disciplina di tutela dei beni culturali prevista dalla Parte II del Codice, nelle aree interessate da testimonianze della stratificazione insediativa, come definite all'art. 76, punto 2) lettere a) e b) del PPTR, ricadenti in zone territoriali omogenee a destinazione rurale alla data di entrata in vigore del PPTR, si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).

2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 del PPTR e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:
- a1) qualsiasi trasformazione che possa compromettere la conservazione dei siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico culturali;
  - a2) realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio;
  - a3) realizzazione e ampliamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti e per la depurazione delle acque reflue;
  - a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
  - a5) nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - a6) escavazioni ed estrazioni di materiali;
  - a7) realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche e delle relative opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra ecc.); è fatta eccezione, nelle sole aree prive di qualsiasi viabilità, per le opere elettriche in media e bassa tensione necessarie agli allacciamenti delle forniture di energia elettrica; sono invece ammissibili tutti gli impianti a rete se interrati sotto strada esistente ovvero in attraversamento trasversale utilizzando tecniche non invasive che interessino il percorso più breve possibile;
  - a8) costruzione di strade che comportino rilevanti movimenti di terra o compromissione del paesaggio (ad esempio, in trincea, rilevato, viadotto).
3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, nel rispetto della disciplina di tutela dei beni di cui alla parte II del Codice, degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37 del PPTR, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili, piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:
- b1) ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione per i soli manufatti di riconosciuto valore culturale e/o identitario, che mantengano, recuperino o ripristinino le caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
  - b2) realizzazione di strutture facilmente rimovibili, connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze della stratificazione;
  - b3) realizzazione di infrastrutture a rete necessarie alla valorizzazione e tutela dei siti o al servizio degli insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica dei tracciati non compromettano i valori storico-culturali e paesaggistici;
  - b4) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di infrastrutture stabili legittimamente esistenti privi di valore culturale e/o identitario, garantendo il rispetto dei caratteri storico-tipologici ed evitando l'inserimento di elementi dissonanti, o con delocalizzazione al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso specifiche incentivazioni previste da norme comunitarie, nazionali o regionali o atti di governo del territorio;
  - b5) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture connesse alle attività agro-silvo-pastorali e ad altre attività di tipo abitativo e turistico-ricettivo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, essere dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito e dovranno garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili.
- 3 bis. Nelle aree interessate da testimonianze della stratificazione insediativa - aree a rischio archeologico, come definite all'art. 76, punto 2), lettere c) del PPTR, ricadenti in zone territoriali omogenee a destinazione rurale alla data di entrata in vigore del PPTR, si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui al successivo comma 3 ter.
- 3 ter. Fatta salva la disciplina di tutela prevista dalla Parte II del Codice e ferma restando l'applicazione dell'art. 106 co.1, preliminarmente all'esecuzione di qualsivoglia intervento che comporti attività di scavo e/o movimento terra, compreso lo scasso agricolo, che possa compromettere il ritrovamento e la conservazione dei reperti, è necessaria l'esecuzione di saggi archeologici da sottoporre alla Sovrintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio per il nulla osta.
4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

- c1) per la realizzazione di opere di scavo e di ricerca archeologica nonché di restauro, sistemazione, conservazione, protezione e valorizzazione dei siti, delle emergenze architettoniche ed archeologiche, nel rispetto della specifica disciplina in materia di attività di ricerca archeologica e tutela del patrimonio architettonico, culturale e paesaggistico;
- c2) per la realizzazione di aree a verde, attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta nonché di collegamenti viari finalizzati alle esigenze di fruizione dell'area da realizzarsi con materiali compatibili con il contesto paesaggistico e senza opere di impermeabilizzazione.

#### **ART. 16.4 - UCP: AREA A RISPETTO DELLE COMPONENTI CULTURALI INSEDIATIVE**

Per i beni, individuati come UCP testimonianza della stratificazione insediativa, siti storico-culturali segnalati nelle Tavv. 2.5b e 5.1b, e disciplinati dall'art.16.2; le aree annesse sono costituite da una fascia esterna contermina al perimetro alle aree di pertinenza profonda 50/100 mt..

Il PUG individua dalle NTA del PPTR:

##### **Indirizzi per le componenti culturali e insediative**

1. Gli interventi che interessano le componenti culturali e insediative devono tendere a:
  - a. assicurarne la conservazione e valorizzazione in quanto sistemi territoriali integrati, relazionati al territorio nella sua struttura storica definita dai processi di territorializzazione di lunga durata e ai caratteri identitari delle figure territoriali che lo compongono;
  - b. mantenerne leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate la stratificazione storica, anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica e della trama in cui quei beni hanno avuto origine e senso giungendo a noi come custodi della memoria identitaria dei luoghi e delle popolazioni che li hanno vissuti;
  - c. salvaguardare le zone di proprietà collettiva di uso civico al fine preminente di rispettarne l'integrità, la destinazione primaria e conservarne le attività silvo-pastorali;
  - d. garantirne una appropriata fruizione/utilizzazione, unitamente alla salvaguardia/ripristino del contesto in cui le componenti culturali e insediative sono inserite;
  - e. promuovere la tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso;
  - f. evidenziare e valorizzare i caratteri dei paesaggi rurali di interesse paesaggistico;
  - g. reinterpretare la complessità e la molteplicità dei paesaggi rurali di grande valore storico e identitario e ridefinirne le potenzialità idrauliche, ecologiche, paesaggistiche e produttive.

##### **Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative.**

1. Fatta salva la disciplina di tutela dei beni culturali prevista dalla Parte II del Codice, nell'area di rispetto delle componenti culturali insediative di cui all'art. 76, punto 3 del PPTR, ricadenti in zone territoriali omogenee a destinazione rurale alla data di entrata in vigore del PPTR, si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).
2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 del PPTR e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:
  - a1) qualsiasi trasformazione che possa compromettere la conservazione dei siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico-culturali;
  - a2) realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio;
  - a3) realizzazione e ampliamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti e per la depurazione delle acque reflue;
  - a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
  - a5) nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - a6) escavazioni ed estrazioni di materiali;
  - a7) realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche e delle relative opere accessorie fuori terra (cabine di trasformazione, di pressurizzazione, di conversione, di sezionamento, di manovra ecc.); è fatta eccezione, nelle sole aree prive di qualsiasi viabilità, per le opere elettriche in media e bassa tensione necessarie agli allacciamenti delle forniture di energia elettrica; sono invece ammissibili tutti gli impianti a rete se interrati sotto strada esistente



- ovvero in attraversamento trasversale utilizzando tecniche non invasive che interessino il percorso più breve possibile;
- a8) costruzione di strade che comportino rilevanti movimenti di terra o compromissione del paesaggio (ad esempio, in trincea, rilevato, viadotto).
3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37 del PPTR, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:
- b1) ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione per i soli manufatti di riconosciuto valore culturale e/o identitario, che mantengano, recuperino o ripristinino le caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
  - b2) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:
    - siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;
    - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
    - non interrompano la continuità dei corridoi ecologici e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e l'eliminazione degli elementi artificiali che compromettono la visibilità, fruibilità ed accessibilità degli stessi;
    - garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
    - promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità, attività e servizi culturali, infopoint, ecc.) del bene paesaggio;
    - incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;
    - non compromettano i cono visivi da e verso il territorio circostante.
  - b3) realizzazione di strutture facilmente rimovibili, connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze della stratificazione;
  - b4) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di infrastrutture stabili legittimamente esistenti privi di valore culturale e/o identitario, garantendo il rispetto dei caratteri storico-tipologici ed evitando l'inserimento di elementi dissonanti, o prevedendo la delocalizzazione al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso specifiche incentivazioni previste da norme comunitarie, nazionali o regionali o atti di governo del territorio;
  - b5) realizzazione di infrastrutture a rete necessarie alla valorizzazione e tutela dei siti o al servizio degli insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica dei tracciati non compromettano i valori storico-culturali e paesaggistici;
  - b6) adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti nel rispetto della vegetazione ad alto e medio fusto e arbustiva presente e migliorandone l'inserimento paesaggistico;
  - b7) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture connesse alle attività agro-silvo-pastorali e ad altre attività di tipo abitativo e turistico-ricettivo. I manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, essere dimensionalmente compatibili con le preesistenze e i caratteri del sito e dovranno garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie ecocompatibili.
4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:
- c1) per la realizzazione di opere di scavo e di ricerca archeologica nonché di restauro, sistemazione, conservazione, protezione e valorizzazione dei siti, delle emergenze architettoniche ed archeologiche, nel rispetto della specifica disciplina in materia di attività di ricerca archeologica e tutela del patrimonio architettonico, culturale e paesaggistico;

c2) per la realizzazione di aree a verde, attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta nonché di collegamenti viari finalizzati alle esigenze di fruizione dell'area da realizzarsi con materiali compatibili con il contesto paesaggistico e senza opere di impermeabilizzazione.

## **ART. 16.5 - UCP: CITTÀ CONSOLIDATA**

La città consolidata comprende il contesto CS e CS1 disciplinati dagli artt. 74-75 e 80 Il

PUG individua dalle NTA del PPTR:

### **Indirizzi per le componenti culturali e insediative**

1. Gli interventi che interessano le componenti culturali e insediative devono tendere a:
  - a. assicurarne la conservazione e valorizzazione in quanto sistemi territoriali integrati, relazionati al territorio nella sua struttura storica definita dai processi di territorializzazione di lunga durata e ai caratteri identitari delle figure territoriali che lo compongono;
  - b. mantenerne leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate la stratificazione storica, anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica e della trama in cui quei beni hanno avuto origine e senso giungendo a noi come custodi della memoria identitaria dei luoghi e delle popolazioni che li hanno vissuti;
  - c. salvaguardare le zone di proprietà collettiva di uso civico al fine preminente di rispettarne l'integrità, la destinazione primaria e conservarne le attività silvo-pastorali;
  - d. garantirne una appropriata fruizione/utilizzazione, unitamente alla salvaguardia/ripristino del contesto in cui le componenti culturali e insediative sono inserite;
  - e. promuovere la tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso;
  - f. evidenziare e valorizzare i caratteri dei paesaggi rurali di interesse paesaggistico;
  - g. reinterpretare la complessità e la molteplicità dei paesaggi rurali di grande valore storico e identitario e ridefinirne le potenzialità idrauliche, ecologiche, paesaggistiche e produttive

## **ART. 16.6 - UCP: STRADA A VALENZA PAESAGGISTICA**

Il PUG individua dalle NTA del PPTR:

### **Indirizzi per le componenti dei valori percettivi**

Gli interventi che interessano le componenti dei valori percettivi devono tendere a:

- a. salvaguardare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia, attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili da quegli elementi lineari, puntuali e areali, quali strade a valenza paesaggistica, strade panoramiche, luoghi panoramici e con visuali, impedendo l'occlusione di tutti quegli elementi che possono fungere da riferimento visuale di riconosciuto valore identitario;
- b. salvaguardare e valorizzare strade, ferrovie e percorsi panoramici, e fondare una nuova geografia percettiva legata ad una fruizione lenta (carrabile, rotabile, ciclo-pedonale e natabile) dei paesaggi;
- c. riqualificare e valorizzare i viali di accesso alle città.

### **Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi**

1. Nei territori interessati dalla presenza di componenti dei valori percettivi come definiti all'art. 85, commi 1), 2) e 3) del PPTR, si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui al successivo comma 2).
2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 del PPTR e in particolare quelli che comportano:
  - a1) la privatizzazione dei punti di vista "belvedere" accessibili al pubblico ubicati lungo le strade panoramiche o in luoghi panoramici;
  - a2) segnaletica e cartellonistica stradale che comprometta l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
  - a3) ogni altro intervento che comprometta l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche definite in sede di recepimento delle direttive di cui all'art. 87 del PPTR nella fase di adeguamento e di formazione dei piani locali.

## **ART. 17 - BENI DEL PAESAGGIO AGRARIO: MURETTI A SECCO E ALBERATURE STRADALI E PODERALI**

Costituiscono invariante strutturale di tipo paesistico ambientale in quanto beni diffusi del paesaggio agrario sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi del PPTR:

- a) I muretti a secco con relative siepi;
- b) Le alberature stradali e poderali.

I muretti a secco (con relative siepi) e le alberature stradali e poderali costituiscono beni diffusi del paesaggio agrario, sottoposti a tutela paesaggistica. Nel territorio di San Cesario i muretti a secco sono da considerarsi come un sistema più che come un insieme di elementi singoli. Il paesaggio agricolo di San Cesario è interessato dall'esistenza di filari di alberature (*Pinus Pinea*), che marcano viabilità poderali o divisione di fondi. L'ambito di salvaguardia è l'"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) e per le alberature è pari a 10 mt.

Il PUG per tali invarianti strutturali stabilisce 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. 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.

Le alberature stradali e poderali non possono essere sradicate o abbattute; nel caso di morte di un esemplare arboreo va sostituito con altro esemplare della stessa specie o di specie compatibile con il filare alberato. In caso di interventi di ampliamento della strada alberata il filare può essere usato con linea di separazione di percorsi ciclopedonali o come area di separazione della sede stradale dalle banchine o dai percorsi pedonali.

Ai beni diffusi del paesaggio agrario individuati dal PUG si applicano gli indirizzi e le direttive del PPTR Linee guida 4.4.4. "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" (muretti a secco):

### **6. INTERVENTI SU MURETTI A SECCO, PARIETONI E SPECCHIE**

Per gli interventi sui muretti a secco, parietoni o specchie, si rimanda anche a quanto contenuto nella DGR 5 luglio 2010, n. 1554 "Indicazioni tecniche per gli interventi di muretti a secco nelle aree naturali protette e nei Siti Natura 2000". Considerata l'importanza dei muretti a secco, parietoni o specchie, dal punto di vista paesaggistico, idrogeologico, della conservazione della natura, nel mantenimento delle connessioni biotiche e nell'aumento della biodiversità, gli interventi su questi manufatti sono assimilabili a quelli necessari al mantenimento in uno stato di conservazione

soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito. Pertanto, è necessario rispettare l'originale tipologia costruttiva dei manufatti senza apportare elementi estranei come reti, malta cementizia, ecc. Negli interventi di recupero dei muri secco, quindi, è necessario:

- nella realizzare di nuovi muretti a secco, conservare la stessa sezione, forma, acconciatura muraria, materiali, ecc. di quelli adiacenti;
- nella ricostruzione parziale o totale di muri a secco, garantire le loro capacità di drenaggio;
- in caso di ripristino totale dei muri crollati, conservare la tipologia e le dimensioni originarie;
- utilizzare per i materiali di riempimento degli spazi centrali dei muretti a secco esclusivamente pietrame di ridotte dimensioni;
- operare il ripristino dei muretti a secco senza l'ausilio di mezzi meccanici ed esclusivamente con strumenti manuali;
- non eliminare la vegetazione ormai consolidata sulla traiettoria del muro o di fianco ad esso; le specie arboree potranno essere esclusivamente potate alla base per consentire agli operai di lavorare al ripristino del muro, quelle arbustive e rampicanti (ad es.: biancospino, caprifoglio, prugno), presenti sui lati, potranno solo essere contenute mediante taglio raso dei polloni con diametro inferiore a 3 cm, lasciando almeno tre-cinque polloni per pianta; gli alberelli di perastro (*Pyrus amygdaliformis*) e mandorlo di Webb (*Prunus webbii*) vanno salvaguardati e soltanto moderatamente potati se interferiscono con i lavori.

Tali interventi dovranno tener conto delle specificità locali tipologiche dei muretti a secco e dei parietoni nelle diverse tipologie (muri di divisione interpoderale, muri fronteggianti strade, muri di delimitazione iazzi, ecc.).

In particolare dovranno essere tutelate le seguenti caratteristiche costruttive:

- tipo di pietra;
- pezzatura e forma degli elementi costitutivi, in particolare del cordolo terminale di chiusura, costituito da una serie di conci disposti di traverso e a volte aggettanti (detto "ghirlanda" o "coperta");
- composizione della muratura (nucleo in materiale sciolto, ecc.);
- altezze;
- spessori e inclinazione del "muro a scarpa".

Inoltre, in applicazione al PPTR, si stabilisce che: "l'ambito di salvaguardia e l'area del bene stesso è costituita da quella direttamente impegnata al Bene, più un'area annessa che per i muretti a secco è pari a 2 m da entrambi i lati dello stesso, per le alberature è pari a 10 m.", "con riferimento ai muretti a secco si estende tale disciplina agli elementi di fatto esistenti ancorché non cartografati nelle Tavole del PUG (vedi PPTR: Linee guida: restauro e riuso manufatti muretti a secco - Tav.4.4.4 e art. 83 NTA).

## **ART. 18 - VERDE PUBBLICO**

Costituisce invariante strutturale di tipo paesaggistico ambientale del Comune di San Cesario 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 di cui al precedente art. 16 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 i rari frammenti di naturalità del territorio comunale le aree, che alla data di adozione del presente PUG sono destinate a verde pubblico, sono 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 parcheggio infrastrutture interrato ecc.) fatti salvi i servizi a rete di pubblica utilità.

In deroga a quanto previsto nel comma precedente, il Comune può consentire la realizzazione di piccoli chioschi di superficie non superiore a mq 15 da destinare ad

attrezzature di servizio all'area o di piccolo commercio (es. bar, rivendite di giornali ecc.). per una superficie destinata a verde pubblico permeabile non inferiore ai 1.000 mq. In ogni caso non possono essere concessi più di 15 mq ogni 1000 mq di superficie di verde pubblico.

## **ART. 19 - VERDE PRIVATO**

Costituisce invariante strutturale di tipo paesaggistico ambientale del Comune di San Cesario l'insieme delle aree destinate a verde permeabile privato esistente. In merito a detta invariante strutturale il Comune procederà alla redazione di un catasto del verde permeabile privato attraverso il quale identificare su basi cartografiche catastali le aree da sottoporre a vincolo e censire le specie vegetali di interesse storico ambientale.

Nelle more della predisposizione del catasto del verde, di cui al precedente comma, al fine di conservare, tutelare e incrementare i rari frammenti di naturalità del territorio comunale le aree, all'interno del contesti urbani CS del nucleo antico e CIS di interesse storico, che alla data di adozione del presente PUG sono destinate a verde privato, anche intercluso a lotti edificati, sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluto; esse inoltre non devono essere interessate da interventi di impermeabilizzazione del suolo, e da costruzioni nel sottosuolo. Nelle aree a verde intercluse ai lotti site nel contesto urbano CS potrà essere consentita solo ed esclusivamente la realizzazione di locali destinati a servizi igienici alle condizioni e nel rispetto della disciplina del contesto.

## **ART. 20 - INVARIANTE STORICO CULTURALE: BENI ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO RURALE**

Nel territorio rurale di San Cesario attualmente non sono presenti beni architettonici vincolati. Sono invece da segnalare i beni architettonici, contraddistinti in tal senso, nelle schede della Tav. 2.2b.

Tali beni sono ulteriori componenti tutelati dal PUG (pagghiare, casini, ville, chiese, edicole, aie, masserie, ecc.) la cui area di rispetto è dimensionata dalla profondità di 50 mt., ancorché non perimetrati in cartografia, e costituiscono invarianti strutturali. Rappresentano segni della antropizzazione storica legati alla organizzazione insediativa e alla conduzione agricola. La conservazione di queste emergenze architettoniche contribuisce a far percepire gli aspetti del paesaggio salentino.

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. In

dette aree il PUG stabilisce, 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 e nelle aree annesse dei beni architettonici extraurbani segnalati si applicano gli indirizzi di tutela, le direttive di tutela del PPTR.

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.

Si applicano le Linee Guida per il recupero e riuso dell'edilizia e beni rurali del PPTR, elab. 4.4.6, art.83 delle NTA del PPTR.

## **ART. 21 - INVARIANTE STORICO CULTURALE DEL NUCLEO ANTICO**

Costituisce invariante strutturale di tipo storico culturale del territorio comunale l'intero "centro storico" della città di San Cesario coincidente con il contesto urbano CS del nucleo antico. All'interno del centro storico è identificato e sottoposto a particolare tutela il "sistema dei vicoli e delle corti" frutto della sovrapposizione di due antichi schemi di impianto urbanistico che per la loro particolarità costituiscono un elemento strutturante l'intera invariante "nucleo antico".

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

- interventi di conservazione della struttura del tessuto storico insediativo, con particolare riferimento al "sistema dei vicoli e delle corti";
- interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e 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;
- interventi di progettazione e realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili nel contesto.

L'attività edilizia nel nucleo antico è soggetta alle disposizioni con tenute nella disciplina del contesto CS del nucleo antico.

Nell'invariante del nucleo antico sono presenti i seguenti edifici di interesse storico-architettonico già oggetto di tutela, sono comunque da assoggettarsi a particolare tutela:

- Chiesa di San Giovanni Evangelista;
- Chiesa di Sant'Elia;
- Chiesa dello Spirito Santo;
- Chiesa dell'Immacolata;
- Chiesa Matrice, Santa Maria delle Grazie;
- Palazzo Ducale, Municipio
- Chiesa di Sant'Anna;
- Chiesa Sacri Cuori;
- Chiesa di San Rocco;
- Casa a corte in via Caponic;

Inoltre sono da considerare anche gli eventuali ulteriori edifici tutelati per il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D. Legs. 42/04.

Si specifica, inoltre che sarà redatto, entro un anno dall'approvazione del PUG, un apposito Regolamento per l'utilizzo ai fini commerciali delle aree pubbliche, così come previsto dall'art. 52 del D. Legs. 42/04 .

Gli interventi sugli edifici sopra indicati, non devono compromettere l'impianto originario e gli elementi storico-architettonici caratterizzanti l'edificio. 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 nucleo antico, il PUG sottopone gli interventi nel contesto CS a disciplina specifica in rapporto al valore e consistenza dei beni (Tav.6.1).

Si applicano Le linee guida per il recupero e riuso edilizio storico, elab.4.4.6., art.83 delle NTA del PPTR.

## **ART. 22 - INVARIANTE STORICO CULTURALE: INSEDIAMENTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE**

Costituiscono invarianti strutturali di tipo storico culturale del territorio comunale degli insediamenti di archeologia industriale identificati quali contesti CAI nella Tav. 5.3.

Gli edifici di archeologia industriale non possono essere demoliti se non per comprovate esigenze di pubblica sicurezza e sempre che non siano possibili interventi di messa in sicurezza degli stessi nelle more di un intervento di complessivo recupero.

Gli interventi edilizi previsti sui complessi di archeologia industriale individuati nel precedente comma devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni contenute nella disciplina del contesto CAI.

Il Comune può adottare, anche d'intesa con i soggetti pubblici o privati proprietari dei complessi di archeologia industriale, un Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o pubblico-privata che abbia la finalità di salvaguardare e valorizzare l'intera area di produzione storica e gli spazi pubblici aperti contermini ad essa anche attraverso interventi di sistemazione e riqualificazione della rete viaria.

## **ART. 23 - INVARIANTI STRUTTURALI 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 provinciale e statale;
- Impianti a rete (fogna, acqua, corrente elettrica, gas, ecc.);
- Ferrovia, stazione ferroviaria e passaggi a livello;
- Cimitero.

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. 24.A - INVARIANTI STRUTTURALI ESISTENTI: RETE STRADALE**

Costituisce invariante strutturale del territorio la rete stradale provinciale e statale esistente.

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

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

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.

Le fasce di rispetto comprese nei comparti (P.U.E.) esprimono volumetria.

#### **ART. 24.B - INVARIANTI STRUTTURALI ESISTENTI: 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.

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. 24.C - INVARIANTI STRUTTURALI ESISTENTI: FERROVIA, STAZIONE FERROVIARIA, PASSAGGI A LIVELLO E PIATTAFORMA INTERMODALE**

L'invariante comprende l'area interessata dalla presenza della linea ferroviaria e dagli impianti ferroviari e relativi servizi. Ai sensi dell'art. 49 del DPR 11 luglio 1980, n. 753 lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una di stanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, salve eventuali deroghe concesse ai sensi degli art. 60 e 62 del sopra citato decreto.

Ai sensi dell'art. 56 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato ad una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario. Tale distanza non deve essere comunque minore di 10 metri, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia e metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia. La distanza di cui al comma precedente è aumentata a metri venti nel caso in cui il deposito sia costituito da materiali combustibili.

Sugli edifici esistenti nella fascia di rispetto di cui al precedente comma, ove la loro permanenza sia compatibile con le esigenze di sicurezza dell'esercizio della rete ferroviaria, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per ogni altro aspetto non considerato dalle presenti norme si rimanda alla disciplina del DPR 11 luglio 1980, n. 753.

Il PUG in dica tra i suoi obiettivi il recupero del vecchio edificio della stazione e dell'antistante piazzale, assunti nel loro insieme quale elemento di valore testimoniale.

Ai fini della rifunzionalizzazione della stazione è consentito l'insediamento di attività commerciali di media vendita (M1), parcheggi interrati e a raso, sistemazione a verde delle aree pertinenziali.

Le fasce di rispetto comprese nei comparti (P.U.E.) esprimono volumetria.



## **ART. 24.D - INVARIANTI STRUTTURALI ESISTENTI: 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 nella Tav. 5.3, 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 e attività esistenti alla data di adozione del PUG, se ed in quanto legittimi, sono consentiti solo interventi 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.

## **ART. 25 - DISPOSIZIONI AMBIENTALI GENERALI**

Le disposizioni relative al sistema ambientale riguardano il funzionamento e la progettazione di un corretto sistema ecologico del paesaggio e degli spazi aperti. Esse indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati proprietari delle singole porzioni di territorio.

Il sistema ambientale è caratterizzato dalle seguenti destinazioni d'uso:

- Attività agricole, boschive e pastorizia;
- Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata con destinazione a verde;

Il Piano garantisce ai primi la generale protezione da interventi con forte impatto sul suolo, sottosuolo, acqua e aria e la contemporanea ricostituzione degli ecosistemi; per i secondi, la facilità di accesso, la protezione, la sicurezza e la facilità manutentiva.

Per tutti gli impianti destinati allo svago ed allo sport è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque meteoriche; barriere antiacustiche; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico e degli effetti sul microclima prodotti da eventuali aree impermeabilizzate.

## **TITOLO III - CONTESTI TERRITORIALI**

### **ART. 26 - AREE SOTTOPOSTE A PUE**

Sono sottoposti a PUE di recupero e valorizzazione (PUE/R) i seguenti contesti territoriali:

- CS - contesto del nucleo antico;
- CAI - contesti di archeologia industriale;
- CU8 - contesto della riqualificazione urbana.

Sono sottoposti a PUE di trasformazione i seguenti contesti:

- CU6 - contesto della insediatività residenziale (tessuto urbano di San Cesario);
- CU7 - contesto della insediatività residenziale (rione Aria Sana);
- CU 9 - contesto della insediatività ricettiva;
- CU 10 - contesto della insediatività distributiva e direzionale;

- C 11 - attrezzature socio-sanitarie;
- CU 12 - attrezzature per lo sport e tempo libero.

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/T sono realizzati attraverso interventi di perequazione urbana.

## **ART. 27 - AGGIUSTAMENTO DEI LIMITI CARTOGRAFICI**

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

## **ART. 28 - CONTESTI TERRITORIALI E URBANI**

Il territorio comunale di San Cesario 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 identificati e perimetrati nella Tav.5.3 sono:

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

- CR1 - Contesto rurale a prevalente valore paesaggistico
- CR2 - Contesto rurale a prevalente funzione agricola
- CR3 - Contesto rurale con elementi di multifunzionalità
- CR4 - Contesto rurale con marginalizzazione della produttività agricola
- CR5 - Contesto rurale periurbano
- CR6 - Contesto rurale della residenzialità sparsa

### **CONTESTI URBANI**

- CS - Contesto del nucleo antico
- CIS - Contesto di interesse storico
- CAI - Contesto archeologia industriale
- CU1 - contesto urbano consolidato compatto
- CU2 - Contesto urbano consolidato poroso
- CU2a - Contesto urbano consolidato delle residenze gentilizie
- CU3 - Contesto urbano in via di consolidamento
- CU4 - Contesto urbano in evoluzione attuativa
- CU5 - Frange urbane
- CP1 - Contesto produttivo e/o distribuzione esistente
- CP2 - Contesto produttivo del PIP

- CU6 - contesto della riqualificazione urbana
- CU7 - contesto della insediatività residenziale
- CU8 - Contesto della insediatività direzionale e ricettizia
- CU9 - Contesto multifunzionale della insediatività residenziale e distributiva
- CU10 - Contesto della nuova insediatività distributiva
- CU11 - Attrezzature socio-sanitarie
- CU12 - Attrezzature per lo sport e tempo libero

#### **CONTESTI URBANI DEI SERVIZI**

- Attrezzature per l'istruzione
- Attrezzature di interesse comune
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggi pubblici

Gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, la dotazione di standard ai sensi del D.M. 1444/68 e lo Strumento di attuazione prescritti per ognuno dei Contesti costituiscono contenuti strutturali del PUG.

#### **ART. 29 - CONTESTI RURALI**

Il PUG individua nei contesti rurali, come elencati e denominati nel precedente articolo, 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.

Nei contesti rurali il PUG è attuato tramite interventi diretti.

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 e del PPTR.

Agli obiettivi di carattere particolare espressi per ciascun contesto rurale, si riportano quelli di carattere generale che il Piano ritiene perseguibili su tutti i contesti stessi:

- ogni zona sarà caratterizzata da parametri urbanistici connessi con la specificità del contesto tali da favorire soprattutto l'accorpamento fondiario contrapponendosi pertanto alla eccessiva frammentazione dei terreni la cui redditività molto spesso non consente di investire in innovazione.
- tutti i segni antropici e le emergenze ambientali presenti sul territorio (muretti a secco, la fitta rete di collegamenti interpoderali, manufatti in pietra, masserie ecc..), che concorrono alla composizione del tradizionale paesaggio agrario saranno tutelati attraverso specifiche norme di manutenzione e ricostruzione e valorizzazione.
- sostegno e promozione alle iniziative per la crescita economica del settore anche con strutture da destinare al deposito, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.
- recupero e riutilizzazione del patrimonio edilizio diffuso sul territorio agrario, prevalentemente destinato a residenza stagionale connessa con la produzione agricola, al fine di favorire da un lato la valorizzazione del paesaggio agrario, dall'altro la nascita di attività economiche integrate con quella agricola "ufficiale", quali in particolar modo l'agriturismo ed il turismo rurale per le quali il complesso sistema edilizio "agricolo" può assumere la forma di un "villaggio turistico" diffuso sul territorio.

Il Piano sostiene tali iniziative attraverso una riorganizzazione, qualificazione e potenziamento dell'iniziativa pubblica del sistema di opere esistenti sul territorio, con la individuazione di

itinerari narrativi a percorribilità “dolce” lungo i quali sarà possibile trovare luoghi di sosta, di ristoro e di servizio. Tale obiettivo si attuerà anche con il recepimento di quanto stabilito dal PTCP in merito alla dispersione insediativa con gli obiettivi principali della conservazione del paesaggio e dell'attività umana sul territorio, della riqualificazione ambientale, del recupero e valorizzazione dell'esistente, e del sostegno e promozione della naturalità.

### **ART. 30 - INTERVENTI CONSENTITI IN AREA RURALE**

Fatte salve più restrittive indicazioni riportate nella disciplina specifica dei singoli contesti e nelle norme relative ai beni architettonici di cui al precedente art.20, nei contesti rurali, possono essere consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, 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;
- b) interventi di demolizione con o senza ricostruzione ad esclusione degli edifici di cui all'art.38 delle presenti norme relativo ai beni architettonici segnalati;
- c) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni preesistenti, da destinare a residenza, a titolo gratuito o a titolo oneroso secondo le normativa regionale e nazionale di riferimento, in funzione della conduzione del fondo;
- d) interventi di nuova costruzione o di ampliamento di costruzioni preesistenti da destinare all'attività agricola, comprese le attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli;

Nei soli contesti CR2, CR3, Cr4 possono essere consentiti, inoltre, interventi di nuova costruzione per l'installazione di piccoli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile da porre prevalentemente a servizio dell'attività agricola, zootecnica e agrituristica condotta nel fondo. Sono fatti salvi gli interventi già presentati alla data di adozione del PUG purché compatibili con le previsioni strutturali e normative del Piano.

Gli interventi di nuova costruzione devono essere dimensionati in funzione delle necessità strettamente correlate alla conduzione del fondo ed alla lavorazione dei prodotti agricoli. In caso di interventi di rilevante trasformazione del fondo agricolo il Comune dovrà richiedere, per il rilascio del permesso di costruire, la presentazione da parte del soggetto richiedente di un Piano di Miglioramento Aziendale (PMA) che dimostri, sulla base di criteri estimativi normalmente usati nelle scienze agronomiche, l'utilità dell'intervento. Si intende per Intervento di rilevante trasformazione un intervento che comporti l'edificazione del fondo in misura superiore a 150 mq per le nuove costruzioni e superiore a 50 mq quando trattasi di ampliamento dell'esistente che comporti una superficie complessiva superiore a 150 mq. Il PMA dovrà conseguire il parere favorevole dell'Ispettorato Prov.le dell'Agricoltura.

Il PUG riconosce gli edifici ed attività con destinazioni differenti da quelle ammesse nei contesti rurali, purché legittimi ed esistenti alla data della sua adozione. Per essi è consentito un incremento “una tantum” del 10% della SC esistente da utilizzare per dotazione e miglioramento dei servizi igienici e funzionali.

Si applicano le Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali 4.4.6, art.83 delle NTA del PPTR.

### **ART. 31 - DISPOSIZIONI DI SANITÀ PUBBLICA**

E' vietato l'emungimento di acque per uso stabile nella fascia di rispetto con raggio di 1.000 mt all'intorno di ogni punto di scarico ovvero all'intorno di ogni pozzo disperdente nel sottosuolo posto a servizio degli impianti riceventi le reti di fognatura bianca e nera.

Le aree del territorio comunale interessate dal divieto di nuovi emungimenti rispetto a quelli legittimamente esistenti, di acque dal sottosuolo sono quelle contenute nella prima fascia di salinizzazione della falda (a partire dalla costa ionica) come individuata nel vigente PTCP, nonché quelle considerate a vulnerabilità elevata dal vigente Piano di Tutela delle Acque (PTA).

## **ART. 32 - 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. 33 - 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 e al Decreto Legislativo Luogotenenziale del 27 luglio 1945, n. 475 e s.m.i. Negli interventi di trasformazione colturale devono preferirsi usi agricoli del suolo a basso impatto ambientale che contribuiscano al miglioramento della qualità ecologica ed ambientale del territorio comunale; in particolare, devono essere preferite le conversioni colturali verso produzioni olivicole e vitivinicole considerate elementi strutturanti il paesaggio agrario.

## **ART. 34 - MANUTENZIONE DELLE OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA**

Qualsiasi intervento sui fondi rustici nei contesti rurali deve rispettare le linee di deflusso delle acque superficiali e non alterare la regimazione idraulica degli impluvi principali; a tal fine sono vietati i forti movimenti di terra, la costruzione di muri di contenimento in cemento armato, gli sbancamenti e i riporti di terra superiori a metri 1,00.

I proprietari dei fondi rustici sono tenuti alla pulizia e alla manutenzione ordinaria dei canali e delle opere di regimazione idraulica poste a servizio dei fondi di proprietà.

## **ART. 35 - CR1: CONTESTO RURALE A PREVALENTE VALORE PAESAGGISTICO**

Il Contesto rurale CR1, identificato nella Tav.5.3, è localizzato nella porzione di territorio posta ad ovest dell'abitato di San Cesario, in confine con il limitrofo territorio di Lequile.

Il contesto rurale a prevalente valore paesaggistico si caratterizza per un sistema agricolo che presenta elementi architettonici (antiche ville e masserie) e botanici di particolare rilevanza. Il panorama ritrae quelli che sono i canoni paesaggistici della Valle dalla Cupa con la sequenza di storiche ville suburbane e con la maestosità e varietà dei giardini ad esse annessi. Tali giardini, solitamente nei pressi dello storico nucleo architettonico, fungono da filtro e paesaggio dalla dimora al sistema agricolo annesso alla proprietà.

Sotto il profilo geologico-strutturale è a prevalente componente siltoso-sabbiosa e/o arenitica.

Morfologicamente pianeggiante, assenti specifiche caratterizzazioni.

Nel contesto CR1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;

- b) attività agricole e zootecniche;
- c) attività agrituristiche.

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;
- 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: promuovere politiche per contrastare il consumo di suolo;
- controllare e mitigare il rischio idraulico del territorio.

Il PUG/P deve indicare per il contesto CR1 le superfici minime di intervento e gli indici di fabbricabilità; in ogni caso la superficie minima di intervento non può essere inferiore a mq 10.000 e l'indice di edificabilità fondiaria complessivo non deve superare lo 0,03 mc/mq.

La salvaguardia e la valorizzazione dei beni culturali ricadenti nel contesto CR1, così come rinveniente dalla Tavola dei Beni Culturali del PUG (Tav.2.2a.b)

### **ART. 36 - CR2: CONTESTO RURALE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**

Il contesto rurale CR2, identificato nella Tav. 5.3, è localizzato prevalentemente nella porzione a sud-ovest del territorio comunale e, per parte minore a sud-est dell'abitato in porzione limitrofa alla ferrovia.

Il contesto rurale a prevalente funzione agricola interessa una porzione di territorio dove si alternano le prevalenti destinazioni culturali. In sintesi è l'agro-ecosistema dove i fabbricati rurali sono collocati in tessuto insediativo molto lasso e la maggior parte delle superfici sono occupate dall'alternanza di oliveti, vigneti e seminativi. Ai margini dei coltivi si rinvengono i tipici manufatti in pietra (muri a secco) utili a delimitare i confini di proprietà e, grazie al loro corredo di vegetazione arbustiva spontanea, descrivono una rete più o meno fitta di reti ecologiche all'interno dell'agro-ecosistema.

Il contesto, morfologicamente pianeggiante e senza particolari caratterizzazioni, dal punto di vista geologico-strutturale è in parte siltoso-sabbioso ed in parte a prevalente componente arenitica.

Nel contesto CR2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza;
- b) Attività agricole e zootecniche;
- c) Attività agrituristiche;
- d) Attività agroenergetiche;
- e) Attività di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Per il contesto CR2 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- la conservazione e potenziamento dell'azienda produttiva specializzata;
- la conservazione del sistema dei suoli agricoli maggiormente produttivi,
- la valorizzazione del paesaggio delle colture tradizionali da inserire all'interno degli itinerari narrativi del territorio;
- riconversione degli indirizzi produttivi a seminativo verso colture a maggiore valore aggiunto: introduzione di ortive in pieno campo e in serra.

Considerando le potenzialità produttive del contesto, risulta importante:

- sostenere l'agricoltura di qualità attraverso la certificazione di prodotto e la realizzazione di filiere corte,
- controllare e mitigare il rischio idraulico del territorio;
- controllare i fenomeni di frazionamento e frammentazione della proprietà agraria;
- incentivare la permanenza degli operatori del settore agricolo nel contesto rurale.

Il PUG/P deve indicare per il contesto CR2 le superfici minime di intervento e gli indici di fabbricabilità; in ogni caso la superficie minima di intervento non deve essere inferiore a 10.000 mq e l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare lo 0,03 mc/mq per la residenza e 0.04 mc/mq per gli annessi rustici.

### **ART. 37 - CR3: CONTESTO RURALE CON ELEMENTI DI MULTIFUNZIONALITÀ**

Il contesto rurale CR3, identificato nella Tav. 5.3, ha porzione ad est del territorio comunale con andamento longitudinale nord-sud in confine con il territorio comunale di Cavallino.

Tale contesto rurale è costituito da una campagna con un tessuto insediativo a maglie più strette. In sintesi i fabbricati rurali più o meno antichi e le relative aree di pertinenze occupano una parte più cospicua della campagna rispetto al contesto funzione prevalentemente agricola.

In questo ambito si sviluppano sistemi particellari, dove si alternano in poco spazio diverse colture e diversi sistemi culturali (da colture arboree a seminativo o orticole e viceversa). La tipologia culturale più comune risulta essere il seminativo arborato.

Il contesto, morfologicamente pianeggiante sotto il profilo geologico-strutturale è a prevalente componente arenitica e solo per piccola porzione a nord siltosa-sabbiosa.

Le caratteristiche del CR3 implicano l'opportunità di destinare il contesto in maniera prevalente alla produzione agricola.

Nel CR3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza;
- b) Attività agricole e zootecniche;
- c) Attività agrituristiche.

Per il CR3 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- la conservazione e tutela degli elementi patrimoniali del sistema tradizionale;
- rendere compatibili con l'ambito, o quantomeno ridurre i detrattori degli immobili esistenti e legittimi non destinati alla produzione agricola.

Il PUG/P deve indicare per il contesto CR3 le superfici minime di intervento e gli indici di fabbricabilità; in ogni caso la superficie minima di intervento non può essere inferiore a 10.000 mq e l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare lo 0,03 mc/mq.

### **ART. 38 - CR4: CONTESTO RURALE CON MARGINALIZZAZIONE DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Il Contesto rurale CR4, identificato nella Tav.5.3, occupa una porzione di territorio, a cavallo della ferrovia, compresa a nord dal rione "Aria Sana" ed a sud dall'abitato di San Cesario.

Sul territorio del contesto si individuano diversi fondi agricoli (soprattutto lungo l'asse viario che collega San Cesario a Lecce e la viabilità ferroviaria) in cui si assiste a fenomeni di emarginazione e di abbandono.

A causa delle pressioni derivanti dalla vicinanza con le aree produttive e commerciali, da fattori di insoddisfazione socio-economica e dalla marginale produttività delle colture condotte, tali superfici agricole sono soggette ad abbandono con conseguente perdita di

produzione e reddito agricolo. Alcuni di questi fondi risultano privi di indirizzo colturale già da diversi anni, mentre alcuni sono in progressiva fase di dismissione.

Il contesto sotto il profilo geologico-strutturale è in parte a componente arenitica, ed in parte a carattere siltoso-sabbioso. Morfologicamente ha carattere pianeggiante.

Nel CR4 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza;
- b) Attività agricole e zootecniche;
- c) Attività agrituristiche.

Per il contesto CR4 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia dei processi naturali ancora esistenti e favorendone l'incremento;
- la conservazione e tutela degli elementi patrimoniali del sistema tradizionale;
- la valorizzazione e il recupero degli edifici rurali per attività ricreative, di turismo rurale e agriturismo;
- controllare i fenomeni di frazionamento e frammentazione della proprietà agraria;
- incentivare la reintroduzione di operatori del settore agricolo nel contesto rurale.

Il PUG/P deve indicare per il contesto CR4 le superfici minime di intervento e gli indici di fabbricabilità; in ogni caso la superficie minima di intervento non può essere inferiore a 10.000 mq e l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare lo 0,03 mc/mq per la residenza e lo 0,04 mc/mq per gli annessi rustici.

Nel contesto CR4 "Aria Sana" i volumi esistenti da destinare a piccole strutture ricettive, possono raddoppiarsi ( $H_{max}= 11,00$  ml), a condizione che siano salvaguardati i caratteri patrimoniali degli edifici esistenti, fondamentalmente costituiti, in tale contesto, da masserie e da costruzioni rurali di valore testimoniale. La valutazione specifica di un eventuale ipotesi progettuale di intervento di natura ricettiva su detto terreno e sugli edifici esistenti non può che essere operata nell'ambito di un idoneo procedimento tecnico-amministrativo (SUAP).

## **ART.39 - CR5: CONTESTO RURALE - PERIURBANO**

I contesti rurali periurbani CR5 identificati e perimetrati in Tav.5.3 sono costituiti da aree contigue agli aggregati urbani, spesso caratterizzate da un doppio processo di marginalizzazione in parte dovuto alle forti pressioni insediative ai margini e in parte al graduale abbandono delle attività agricole che, qui, risultano condizionate da altre attività e funzioni socio-economiche.

Il contesto periurbano del comune di San Cesario è costituito da vari appezzamenti e lotti di terreno in cui si ritrovano i resti delle colture che un tempo venivano comunemente condotte in zona. L'espansione edilizia con la sempre maggiore richiesta di insediamenti civili e artigianali, associato al progressivo abbandono dell'agricoltura sta spingendo il sistema agricolo periurbano all'estinzione e ad un suo completo assorbimento nel tessuto insediativo. Oltre alla perdita dei valori socio-culturali, dal punto ambientale si potrebbero avere delle ripercussioni sulla porosità e permeabilità ecologica del territorio comunale.

Dal punto di vista geologico-strutturale ha prevalente carattere siltoso-sabbioso. Morfologicamente pianeggiante non presenta particolari caratterizzazioni.

Nel CR5 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza;
- b) Attività agricole e zootecniche;
- c) Attività agrituristiche.

Per i contesti CR5 il PUG persegue i seguenti obiettivi:



- definire i margini urbani per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;
- promuovere strategie per la riqualificazione delle periferie;
- riqualificare gli spazi aperti periurbani e quelli interclusi per elevare la qualità abitativa delle urbanizzazioni.

Di particolare importanza, per questi contesti, risultano tutte quelle strategie tese a promuovere la sostenibilità urbana e rurale attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente:

- attraverso la costruzione di cinture verdi urbane utilizzando lo spazio agricolo di prossimità;
- attraverso la realizzazione di corridoi ecologici per il potenziamento della rete della naturalità;
- attraverso la rigenerazione ambientale delle aree a maggiore vulnerabilità attraverso la creazione di macchie boscate ad alta metastabilità con funzione di mitigazione e compensazione delle principali sindromi di alterazione presenti.

Il PUG/P deve indicare per i contesti CR5 le superfici minime di intervento e gli indici di fabbricabilità; in ogni caso la superficie minima di intervento non può essere inferiore a 10.000 mq e l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare lo 0,03 mc/mq.

Gli interventi devono essere improntati verso criteri di sostenibilità ambientale e riqualificazione paesaggistica, prevedendo ad esempio il ricorso a tecniche bioclimatiche e forme di risparmio idrico ed energetico, nonché la salvaguardia e valorizzazione dei valori percettivi che si colgono dalla SP San Cesario - Cavallino classificata come strada a valenza paesaggistica.

#### **ART. 40 - CR6: CONTESTO RURALE DELLA RESIDENZIALITÀ SPARSA**

I Contesti rurali della residenzialità urbana sparsa comprendono prevalentemente gli ambiti del territorio comunale già tipizzati dal previgente P.R.G. quali "Zone E4 - agricole speciali" costituite originariamente da giardini e ville suburbane, venutesi a configurare, nell'ambito generale dell'espansione urbana come zone e nuclei di tipologie residenziali rare, con giardini.

Nel contesto CR6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Attività agricola con residenze;
- b) Agriturismo;
- c) attività sociali e ricreative

Per i contesti CR6 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- definire i margini urbani per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta;
- promuovere strategie per la riqualificazione delle periferie;
- riqualificare gli spazi aperti e quelli interclusi per elevare la qualità abitativa.

Di particolare importanza, per questi contesti, risultano tutte quelle azioni tese a promuovere la sostenibilità urbana e rurale attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente.

Il PUG/P deve indicare per i contesti CR6 le superfici minime di intervento e gli indici di fabbricabilità; in ogni caso la superficie minima di intervento non può essere inferiore a 5.000 mq e l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare lo 0,10 mc/mq.

Gli interventi previsti devono essere improntati verso criteri di sostenibilità ambientale e riqualificazione paesaggistica, prevedendo ad esempio il ricorso a tecniche bioclimatiche e forme di risparmio idrico ed energetico, nonché la salvaguardia e valorizzazione dei valori

percettivi che si collegano dalla SP San Cesario - Cavallino classificata come strada a valenza paesaggistica.

## **ART. 41 - CONTESTI URBANI**

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:

- a) residenze anche collettive ecc.;
- b) attività direzionali, sociali e religiose, ricreative, di servizio in genere;
- c) istruzione e formazione professionale;
- d) attività sportive;
- e) attività sanitarie;
- f) attività di commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq.;
- g) attività di commercio in medie strutture commerciali, con superficie di vendita da 251 fino a 2500 mq.;
- h) attività di commercio in grandi strutture commerciali, con superficie di vendita superiore ai 2500 mq.;
- i) attività industriali e artigianali;
- j) attività artigianali di servizio alla residenza;
- k) attività turistico ricettive;
- l) attività fieristiche;
- m) 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. 42 - 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. 43 - CONTENIMENTO 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 da 901 a 1400). 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 D (gradi giorno da 1401 a 2100). In attuazione della L.R. n°3/2009, art.1 - 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 di 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. 44 - 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 l'ordinanza n°3274/03 del PCM, della progettazione antisismica per quegli edifici ed opere da realizzare ex novo o che necessitino di adeguamento, ricompresi nelle tipologie di edifici ed opere strategiche e rilevanti ai fini della protezione civile e del collasso degli stessi.

Visto il parere favorevole dell'Ufficio L.L.P.P. Regione Puglia art.89 D.P.R. n.380/2001, prot.1693 del 06/03/2015 alle previsioni urbanistiche proposte dal PUG con le seguenti prescrizioni: “

- nelle aree a pericolosità idrogeologica potranno essere realizzati solo interventi compatibili con quanto riportato nelle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico, in attenta osservanza, dei vincoli imposti dalle stesse NT e delle relative prescrizioni contenute nel citato parere di conformità rilasciato dall'Autorità di Bacino per la Puglia.
- In fase esecutiva dell'intervento in compatibilità con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata ed in quanto riportato nella relazione del professionista incaricato, si dovrà provvedere, la dove presenti, alla bonifica delle eventuali sacche di terra rossa e/o cavità.
- Si dovrà promuovere uno studio di microzonizzazione sismica al fine di individuare e caratterizzare le zone suscettibili di amplificazione locale e le zone soggette ad instabilità del terreno.”

## GESTIONE DELL'ESISTENTE

### ART. 45 - CS: CONTESTO DEL NUCLEO ANTICO

Il Contesto Urbano CS, identificato in Tav. 5.3, comprende quelle aree urbane costituenti il nucleo originario di San Cesario sviluppatosi intorno ai nuclei dell'originario insediamento secondo la configurazione assunta sino agli inizi del XX secolo.

Nonostante la compattezza del nucleo, costituita da tipologie edilizie con elementi signorili alternate a tipologie più minute talvolta costituite da un solo vano, si riscontra una consistente presenza di spazi comuni (piazze, slarghi, giardini) che rendono possibili lo sviluppo e l'esercizio di tutte quelle attività sociali strettamente correlate con quella della residenza. Sono visibili le sostituzioni edilizie avvenute negli ultimi trent'anni in tale area, sulle quali si legge la completa dissonanza dei nuovi corpi edilizi con quelli che sono i caratteri architettonici del contesto.

L'intero nucleo antico di San Cesario costituisce invariante strutturale del territorio comunale, comprende edifici segnalati per l'interessante valore architettonico, contiene l'invariante strutturale di tipo paesaggistico ambientale relativa al verde pubblico e privato.

Nel contesto CS del nucleo antico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze anche collettive;
- b) verde attrezzato, verde pubblico;
- c) attività di commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
- d) attività direzionali, sociali e religiose, ricreative, di servizio in genere con esclusione di quelle che necessitino di impianti tecnologici che richiedano per la loro installazione l'alterazione delle strutture edilizie interne ed esterne dell'edificio interessato (es. impianti di allarme, impianti di sicurezza e allarme, impianti di condizionamento);
- e) attività turistico ricettive;
- f) attività artigianali di servizio alla residenza (che non prevedano lavorazioni inquinanti).

Obiettivi di contesto:

- la conservazione della struttura del tessuto storico insediativo, con particolare riferimento al "sistema dei vicoli e delle corti";
- il recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolare degli edifici di particolare interesse storico da destinare, ove possibile, alla fruizione pubblica;
- l'incentivo alla residenza per contenere e ridurre il fenomeno dello spopolamento del centro storico;
- la rifunzionalizzazione del centro storico;
- la progettazione e realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili in contesto urbano.

Per il contesto CS, al fine di favorire la salvaguardia, la tutela e la valorizzazione del nucleo antico e delle invarianti strutturali, facenti parte del contesto stesso, il PUG/P dovrà contenere indicazioni particolareggiate stabilendo le modalità di intervento in rapporto alle specificità del patrimonio esistente.

Per il contesto urbano CS del nucleo antico il PUG/S si attua tramite interventi diretti conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

Inoltre si precisa che entro un anno dall'approvazione del PUG l'amministrazione comunale dovrà dotarsi di Linee Guida per gli interventi nel contesto del centro storico CS; in assenza di queste, tutti gli interventi saranno sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Brindisi, Lecce e Taranto.

Per tutti gli “spazi aperti urbani”, tutelati ai sensi dell’art.10 com.4 lett.g del D. Legs. 42/2004, si prevede la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per gli interventi e/o utilizzo delle aree, ai sensi dell’art.21 dello stesso decreto.

#### **ART. 46 - CIS: CONTESTO DI INTERESSE STORICO**

Il contesto urbano CIS, identificato nella Tav. 5.3, comprende quelle aree urbane ed il tessuto edilizio sviluppatosi, prevalentemente all’inizio del XX secolo, in adiacenza a quello incluso nel contesto CS dal nucleo antico che per le ricorrenti caratteristiche tipologiche e costruttive e per le correlazioni di impianto urbanistico con il nucleo antico costituisce una zona urbana intermedia con le espansioni più recenti.

Nel contesto urbano CIS di interesse storico sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

- a) residenze anche collettive;
- b) verde attrezzato, verde pubblico;
- a) attività di commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq;
- d) attività direzionali, sociali e religiose, ricreative, di servizio in genere con esclusione di quelle che necessitino di impianti tecnologici che richiedano per la loro installazione l’alterazione delle strutture edilizie interne ed esterne dell’edificio interessato (es. impianti di allarme, impianti di sicurezza e allarme. Impianti di condizionamento);
- e) attività turistico ricettive;
- g) attività artigianali di servizio alla residenza (che non prevedano lavorazioni inquinanti).

Obiettivo del contesto: recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio e salvaguardia del verde urbano.

Per il contesto urbano CIS di interesse storico, il PUG/S si attua con interventi diretti conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

#### **ART. 47 - CAI: CONTESTI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE**

I contesti CAI di archeologia industriale sono identificati nella Tav.5.3.

Sono gli ambiti del territorio interessati dall’esistenza di vecchie distillerie che hanno caratterizzato prevalentemente, l’attività produttiva di San Cesario tra la fine dell’800 e tutta la prima metà del ‘900. Più precisamente si tratta di vecchi impianti, ed aree connesse, delle distillerie “De Giorgi”, “De Bonis” e “Pistilli”, tutte site nella zona nord-est dell’abitato.

Per i contesti urbani CAI, da tutelare e riqualificare urbanisticamente, tra gli obiettivi assumono rilevanza:

- Sostenere la conservazione e il recupero dei complessi industriali storici e dei loro spazi aperti di pertinenza anche attraverso la trasformazione della destinazione d’uso degli edifici;
- Incentivare il cambiamento delle destinazioni d’uso verso nuove funzioni del bene coerenti con i caratteri identitari, morfologici e sociali del bene stesso;
- Accrescere e migliorare la dotazione dei servizi;
- Migliorare la continuità e la integrazione fisica con il più esteso contesto urbano.

Nei contesti urbani CAI di “archeologia industriale” sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

1. Attività direzionali, sociali, ricreative, di servizio in genere;
2. Attività di commercio con superficie di vendita fino a 250 mq;
3. Verde pubblico
4. Attività turistico ricettive;

## 5. Parcheggi.

Al fine di consentire interventi di rifunzionalizzazione e rivitalizzazione dei contesti è incentivato il cambio di destinazione d'uso dei complessi di archeologia industriale esistenti verso funzioni residenziali, turistiche, direzionali e di servizio in genere purché non stravolgenti i complessi originali.

Il PUG/P stabilisce gli ambiti da sottoporre a PUE e definisce le direttive da seguire per gli interventi diretti, detta i limiti per la nuova edificazione e gli ampliamenti di quella esistente, che in ogni caso non potrà superare il 10% dei volumi già edificati.

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

- recupero e/o ripristino delle soluzioni tecnologiche compatibili con la tradizione costruttiva locale;
- mantenimento, anche in caso di ampliamento, dei caratteri architettonici originari degli edifici;
- conservazione dell'assetto delle facciate esterne e, ove esistenti, interne alle corti;
- conservazione e recupero degli elementi di pregio esterni e interni degli edifici;
- conservazione dell'assetto dei lastrici solari fatta eccezione per le strutture/attrezzature necessarie all'inserimento degli ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici, purché in copertura siano realizzati i soli volumi tecnici strettamente necessari.

Gli spazi interni dei complessi di "archeologia industriale" possono essere modificati in funzione della nuova destinazione d'uso in ogni caso rispettando e valorizzando gli elementi architettonici di pregio dell'edificio o che costituiscono una testimonianza storica dei modi di produzione.

### **ART. 47\* - AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (VILLA CARNEVALE)**

Una migliore definizione dell'area di interesse archeologico potrà essere definita, dopo indagini ricognitive finalizzate alla redazione di una carta archeologica (vedi nota della Soprintendenza di Taranto prot.2198/2016).

Nelle more di ciò si individua un buffer di salvaguardia pari a 200 m di raggio; inoltre si prevede la trasmissione alla Soprintendenza competente, di ogni progetto da realizzare in tale ambito territoriale e si rimanda comunque all'art.16.3.

### **ART. 48 - CU1: CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO**

Il Contesto Urbano CU1 identificato nella Tav.5.3 comprende l'area urbana del territorio comunale caratterizzata da una elevata omogeneità delle tipologie costruttive tradizionali. Il contesto comprende le zone esterne al nucleo antico sono caratterizzate da modalità costruttive connesse con la maglia prevalentemente ortogonale degli assi stradali e con la formazione di cortine regolari costruite a filo strada. In tali zone si assiste ad un fenomeno in cui la vivibilità ed il rapporto con la "strada" è stata posta in crisi dalla mobilità automobilistica. Soprattutto per le zone di questo contesto la mobilità veicolare ha segnato una rottura nel rapporto tra la strada e gli edifici che su di essa si affacciano e che da essa vi accedono poiché costruiti a filo strada. Il venir meno di tale rapporto da un lato ha quasi annullato il ruolo sociale della strada, dall'altro ha prodotto una riscoperta delle aree libere interne degli edifici compatti, frequentemente attrezzate a spazi verdi, giardini, piccoli orticelli. Non vi è dubbio infatti che per tali edifici, caratterizzati da una spiccata compattezza sul filo strada, diventa elemento di ricchezza la presenza di spazi interni "verdi" privati che assolvono ad una funzione complementare di servizio delle unità abitative. I processi del riuso spesso coincidono con quelli sostitutivi attraverso i quali si è manifestato un "rifiuto" della regolarità insediativa,

proponendo arretramenti dalla strada o tipologie edilizie e costruttive che spesso esulano dalla caratterizzazione complessiva di contesto.

Nel Contesto Urbano CU1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze, anche collettive;
- b) verde attrezzato, verde pubblico;
- c) le attività commerciali e per la distribuzione delle merci e dei prodotti con una superficie di vendita non superiore a 400 mq, conteggiata senza considerare i depositi ed i servizi;
- d) gli uffici pubblici e privati;
- e) le sedi di associazioni, enti, partiti, ecc.;
- f) magazzini e depositi di sostanze e prodotti non inseriti nell'elenco delle lavorazioni insalubri; e con un carico di incendio che non preveda l'installazione di impianti fissi di estinzione;
- g) piccoli laboratori artigiani di servizio che non producono molesti rumori, vibrazioni, odori od emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- h) alberghi e attività ricettive e di ristorazione in genere; i) servizi pubblici e di interesse pubblico.

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU1 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. A tale proposito particolare importanza culturale rivestono le aree ed i manufatti di pertinenza dell'ex abitazione dello scultore Ezechele Leandro, sito in Via Cerundolo;
- 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.

Per il contesto urbano CU1, consolidato compatto, il PUG/S si attua tramite interventi diretti conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

## **ART. 49 - CU2: CONTESTO URBANO CONSOLIDATO POROSO**

Il Contesto Urbano CU2, identificato nella Tav.5.3, comprende il tessuto urbano, in continuità con il contesto CU1 ma di inferiore densità insediativa, caratterizzato da un'edilizia residenziale realizzata in epoca per lo più recente e prevalentemente per addizione di fabbricati spesso in assenza di coordinamento tra gli allineamenti e le tipologie edilizie. Le differenti densità dei manufatti e modalità di edificazione hanno prodotto risultati tipologicamente disomogenei.

Nel contesto CU2 sono consentite le medesime destinazioni d'uso previste per il contesto CU1, riportate nel precedente articolo.

Per il contesto CU2 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- 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 e giardini 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.

Per il contesto urbano CU2, consolidato, il PUG/S si attua tramite interventi diretti conformi alla disciplina della trasformazioni contenuta nel PUG/P.

#### **ART. 50 - CU2.A: CONTESTO URBANO CONSOLIDATO DELLE RESIDENZE GENTILIZIE**

Il contesto urbano CU2a, identificato nella Tav. 5.3 comprende le aree del territorio delle ville, giardini e parcheggi privati, prevalentemente risalenti ai primi decenni del XX secolo caratterizzate da architetture liberty, floreali o arabeggianti.

Nel contesto CU2a sono consentite le seguenti destinazioni d'uso in essere o le seguenti:

- a) residenze;
- b) verde attrezzato;
- c) attività ricettive e di ristorazione;
- d) servizi pubblici e di interesse pubblico.

Il PUG persegue l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare il contesto, attraverso azioni volte al mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati tutelando le aree destinate a verde ed a giardino.

Per il contesto CU2a il PUG si attua tramite interventi diretti conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P.

#### **ART. 51 - CU3: CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO**

I contesti urbani CU3, identificati nella Tav. 5.3, comprendono le parti del territorio che, in attuazione del previgente P.R.G., sono dotate di piani urbanistici esecutivi vigenti in avanzata fase attuativa.

Il PUG recepisce i PUE previgenti.

Nel contesto CU3 sono consentite le medesime destinazioni d'uso previste nel precedente articolo, salvo quanto diversamente disposto dai PUE vigenti.

Il PUG, per i contesti CU3 persegue i seguenti obiettivi:

- favorire la formazione di migliori qualità insediative (architettoniche e di comfort abitativo) in occasione degli interventi di sostituzione edilizia;
- mantenere e riqualificare i livelli dei servizi.

Per i contesti CU3 il PUG si attua tramite interventi diretti nel rispetto delle norme attuative dei piani esecutivi del PRG.



## **ART. 52 - CU4: CONTESTO IN EVOLUZIONE ATTUATIVA**

I contesti urbani CU4, identificati nella Tav. 5.3, comprendono le parti del territorio che, in attuazione del previgente P.R.G., sono dotate di piani urbanistici attuativi scarsamente o non ancora attuati. Il PUG recepisce i PUE previgenti.

Nei contesti urbani CU4 sono consentite le destinazioni d'uso previste nelle norme attuative dei PUE previgenti.

Il PUG per i contesti CU4 persegue gli obiettivi di

- Favorire, in fase attuativa, la formazione di qualità insediative (architettoniche e di comfort abitativo, risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili)
- Determinare livelli qualificati dei servizi.

Per il contesto CU4 il PUG si attua mediante interventi diretti nel rispetto delle norme attuative dei PUE previgenti.

## **ART. 53 - CU5: FRANGE URBANE**

Il contesto urbano CU5 "Frangere Urbane" identificato in cartografia Tav. 5.3 comprende aree del territorio comunale solo parzialmente edificato con un tessuto urbano fortemente irregolare sia per la disomogeneità delle tipologie edilizie che più in generale per la qualità di tessuto edilizio e per l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione secondaria.

Trattasi di brani di tessuto urbano che sono andati accumulandosi sulla struttura urbana preesistente o attorno ad essa e lungo l'asse Lecce - San Cesario, secondo modalità di semplice accrescimento; essi non forniscono al complesso urbano appropriati principi di ordine ed anzi danno luogo a frammentazioni e incongruenze che si riverberano sulle modalità d'uso e sulla efficienza complessiva insediativa.

Nel contesto urbano CU5 "Frangere Urbane" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze anche collettive ecc.;
- b) attività direzionali, sociali, religiose, ricreative, di servizio in genere;
- c) istruzione e formazione professionale;
- d) attività sportive;
- e) attività di commercio di vicinato con superficie vendita fino a 250 mq.;
- f) attività di commercio in medie strutture commerciali, con superficie di vendita fino a 2500mq.;
- g) attività artigianali di servizio alla residenza;
- h) attività turistico ricettive;
- i) verde attrezzato, verde pubblico.

Il PUG per il contesto CU5 "Frangere Urbane" persegue i seguenti obiettivi:

- riqualificare il tessuto urbano;
- garantire una equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- incrementare la dotazione di infrastrutture e spazi pubblici o di uso pubblico anche a servizio dei contesti urbani contermini.

Il PUG per il contesto urbano CU5 "Frangere Urbane" è attuato tramite interventi diretti conformi alle indicazioni delle presenti NTA, ovvero del PUG/P.

In caso di interferenza delle previsioni nel contesto con le testimonianze della stratificazione insediativa si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.16.2.

#### **ART. 54 - CP1: CONTESTO PRODUTTIVO E/O DISTRIBUTIVO ESISTENTE**

I contesti CP1, della diffusione produttiva e commerciale esistente, identificati nella Tav. 5.3, sono le porzioni del territorio sulle quali negli ultimi decenni si è realizzata una trasformazione del paesaggio rurale e periurbano attraverso la localizzazione di attività artigianale, commerciali e direzionali. Le aree sono generalmente collocate lungo gli assi stradali di accesso alle città che ne rappresentano le uniche infrastrutture fruite.

Per tali insediamenti il Piano riconosce, purché legittimati alla data di adozione dello stesso, il tipo di attività e la conseguente destinazione d'uso dall'area al fine di sostenere lo sviluppo anche in termini di accessibilità al credito.

Nei contesti CP1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività produttive;
- b) attività commerciali e direzionali;
- c) abitazione di custodia;
- d) parcheggi e verde pertinenziale.

Per i contesti CP1 il Piano persegue l'obiettivo di sottrarre alla marginalizzazione le attività in essere, riqualificandone gli impianti.

Per i contesti CP1 il Piano si attua con interventi diretti, conformi alla disciplina stabilita dal PUG/P.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono inoltre subordinati alla realizzazione e cessione degli spazi pubblici ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68, punto 1. per le attività di carattere industriali e assimilabile, punto 2. per le attività commerciali e direzionali che si intendono insidiare.

#### **ART. 55 - CP2: CONTESTO PRODUTTIVO DEL P.I.P.**

Il contesto CP2, "produttivo esistente del PIP" identificato nella Tav. 5.3, è costituito dalla piattaforma produttiva del PIP esistente. Il contesto è posto a sud dell'abitato di San Cesario.

Nel contesto CP2 sono consentite le destinazioni d'uso industriali, artigianali ed attività ad esse correlate, e comunque come previste dalla normativa del PIP esistente.

Per il contesto CP2, il PUG persegue 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 e degli edifici esistenti;
- favorire la sostituzione edilizia per ottenere una migliore qualità compositiva dell'impianto;
- migliorare la permeabilità dell'ambito e creare fasce verdi lungo le viabilità.

Nel contesto CP2 il Piano si attua mediante interventi diretti nel rispetto del PIP esistente e delle presenti NTA per quanto non previsto in detto piano esecutivo e non in contrasto con esso.

## **NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE**

### **ART. 56 - CU6, CU7: CONTESTI DELLA INSEDIATIVITÀ RESIDENZIALE**

I contesti CU6 e CU7 della nuova insediatività residenziale, identificati nella Tav. 5.3, sono costituiti dagli ambiti di San Cesario e del rione Aria Sana, destinati a soddisfare le esigenze insediative di carattere residenziale non esprimibili quantitativamente dai precedenti contesti del tessuto urbano esistente o interessati da strumentazione attuativa del PRG. La capacità insediativa di detti ambiti è in rapporto alle esigenze del fabbisogno abitativo. Le aree destinate alla trasformazione sono attualmente interessate da fenomeni di limitata e marginalizzata attività agricola.

Nei contesti CU6 e CU7 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze;
- b) verde attrezzato, verde pubblico;
- c) le attività commerciali di vicinato;
- d) piccole attività di servizio;
- e) le sedi di associazione, di partito, enti, ecc. ;
- f) piccoli laboratori artigiani che non producono molesti rumori, vibrazioni, odori od emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- g) servizi pubblici e di interesse pubblico;
- h) uffici, attività ricettive con standard relativi alle destinazioni determinate in sede P.U.E.

Per i contesti CU6 e CU7, il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- soddisfare le esigenze di nuove aree a carattere insediativo residenziale;
- garantire una equilibrata integrazione tra funzione abitativa e attività economiche e sociali con essa compatibili;
- assegnare all'intervento un ruolo di riaménagement tra il tessuto urbano esistente e gli ambiti della diffusione residenziale;
- garantire, mediante PUE di trasformazione, la qualità dei servizi e delle attrezzature evitando la eccessiva frammentazione delle aree ad essi destinate.

Per i contesti CU6 e CU7 il Piano si attua tramite PUE per i quali il PUG/P stabilisce direttive e norme per la loro formazione.

### **CU6 - CONTESTO URBANO A TRASFORMABILITÀ CONDIZIONATA**

La possibilità di attuazione delle previsioni urbanistiche in questi Contesti (comparto 6 e 7 - Tav.6.0.b) è condizionata alla eventuale variazione delle Invarianti strutturali paesistico-ambientali (P.A.I.) a seguito di procedura di modifica e aggiornamento dello stesso da parte

del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia, e conseguente variazione delle previsioni programmatiche del P.U.G. con apposita Deliberazione motivata del Consiglio Comunale, così come previsto dal combinato disposto degli artt. 24 e 25 delle NTA (allegate al P.U.G.) del P.A.I. e dell'art.12, lett. c, commi 2 e 3 della L.R. 20/2001.

#### **ART. 57 - CU8: CONTESTO DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Il contesto CU8 della riqualificazione urbana, identificato nella Tav. 5.3, comprende un'area posta nell'estremità nord del territorio comunale ed in contiguità con il tessuto urbano di Lecce e di Cavallino. L'area attualmente interessata da attività artigianali e di deposito all'aperto, è in evidenti condizione di degrado.

Nel contesto CU8 sono consentite attività produttive di tipo artigianale ed attività ad esse correlate.

Per il contesto CU8 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- riqualificazione insediativa dell'ambito rimuovendo l'esistenza di deposito all'aperto;
- favorire la sostituzione edilizia per una migliore qualità insediativa;
- dotare di servizi il contesto;
- favorire l'installazione di impianti tecnologici per la produzione di energie rinnovabili.

Per il contesto CU8 il piano si attua tramite PUE per il quale PUG/P stabilisce le direttive e norme per la sua formazione.

Il PUE deve prevedere la realizzazione e cessione degli spazi pubblici ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68, punto 1. per le attività di carattere industriali e assimilabile, punto 2. per le attività commerciali e direzionali, ed inoltre dall'art. 3 per le residenze che si intendono insidiare.

#### **ART. 58 - CU9: CONTESTO DELLA INSEDIATIVITÀ RICETTIVA**

Il contesto CU9 è costituito da due ambiti, identificati nella Tav. 5.3 destinati a sopperire all'attuale assenza di strutture ricettive nel territorio comunale. Sono posizionati a nord dell'abitato di San Cesario, sull'asse viario per Lecce.

Nei contesti CU9 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) alberghi, motel, pensioni;
- b) bar, ristoranti e servizi connessi alla ricettività;
- c) sale per convegni ed esposizioni.

Per i contesti CU9 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- soddisfare le esigenze di settore;
- garantire una equilibrata integrazione con le funzioni e destinazioni circostanti;
- determinare livelli qualificati dei servizi.

Per i contesti CU9 il PUG si attiva tramite PUE di trasformazione, per i quali il PUG/P stabilisce direttive e norme per la loro formazione.

Inoltre, il PUE in detto contesto, al fine di evitare la saldatura dell'edificato e garantire, coerentemente con il PPTR, la permanenza dei varchi inedificati, dovrà prevedere appositi ed adeguati spazi di correlazione visiva tra l'asse stradale (SP Lecce - San Cesario) ed il contesto rurale posteriore. I suddetti varchi inedificati dovranno avere una larghezza minima di 10,00 ml ed essere utilizzati come verde attrezzato.

Il PUE deve prevedere la realizzazione e cessione degli spazi pubblici ai sensi dell'art.5 punto 2 del D.M. 1444/68.

## **ART. 59 - CU10: CONTESTO DELLA INSEDIATIVITÀ DISTRIBUTIVA E DIREZIONALE**

I contesti CU10 della insediatività distributiva e direzionale, identificati nella Tav. 5.3, sono costituiti da aree del territorio comunale deputate ad accogliere le attività di carattere prevalentemente commerciale e direzionale che non trovano soddisfacimento all'interno del tessuto urbano esistente. I due ambiti sono posizionati in un'area a nord dell'abitato, sull'asse stradale per Lecce ed in contiguità con destinazioni commerciali esistenti.

Nei contesti CU10 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività distributive e commerciali con superficie di vendita anche superiori a 2500 mq;
- b) attività direzionali, sociali, ricreative e di servizi in genere;
- c) istruzione e formazione professionale;
- d) abitazione di custodia;
- e) verde pubblico e attrezzato;
- f) parcheggi.

Per i contesti CU10 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- soddisfare le esigenze di carattere commerciale e direzionale, che non trovano posto nei tessuti urbani esistenti;
- garantire una equilibrata integrazione tra le attività previste ed il limitrofo tessuto urbano esistente;
- garantire, mediante PUE di trasformazione, la qualità dei servizi e delle attrezzature evitando la eccessiva frammentazione delle aree ad essi destinate, ponendo particolare cura alla strutturazione del verde urbano e della viabilità.

Per i contesti CU10 il Piano si attua tramite PUE per i quali il PUG/P stabilisce direttive e norme per la loro formazione.

Per tali zone la fascia di rispetto stradale esprime l'indice previsto dalle aree contermini.

Inoltre, il PUE in detto contesto, al fine di evitare la saldatura dell'edificato e garantire, coerentemente con il PPTR, la permanenza dei varchi inedificati, dovrà prevedere appositi ed adeguati spazi di correlazione visiva tra l'asse stradale (SP Lecce - San Cesario) ed il contesto rurale posteriore. I suddetti varchi inedificati dovranno avere una larghezza minima di 10,00 m ed essere utilizzati come verde attrezzato.

Inoltre si precisa che la volumetria insediabile nell'area prossima al depuratore dovrà essere localizzata al di fuori dell'area di rispetto del bosco.

## **ART. 60 - CU11: ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE**

I contesti CU11 interessano alcuni ambiti identificati nella Tav.5.3, contenenti alcune attrezzature assistenziali e/o socio-sanitarie esistenti o da realizzarsi.

Per i contesti CU11 sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenze protette;
- b) case famiglia;
- c) case di riposo;
- d) strutture assistenziali socio-sanitarie;
- e) cliniche;
- f) verde attrezzato e parcheggi;
- g) abitazioni di custodia.

Per i contesti CU11 contenenti attrezzature esistenti, il PUG riconosce le attività e le destinazioni d'uso in essere alla data della sua adozione.

Per i contesti CU11 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- soddisfare le esigenze di settore che non trovano posto nel tessuto urbano esistente;
- garantire una equilibrata integrazione tra le attività di contesto e le destinazioni circostanti;
- determinare livelli qualitativi dei servizi.

Per i contesti CU11 il piano si attua con interventi diretti per gli ambiti contenenti attrezzature già esistenti, e con PUE per l'ambito ove insediare nuove attrezzature, sito a nord dell'abitato di San Cesario sulla provinciale per Lecce. Gli interventi diretti o tramite PUE dovranno rispettare la disciplina delle trasformazioni, direttive e norme dal PUG/P.

### **ART. 61 - CU12: ATTREZZATURE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO**

Il contesto CU12 destinato ad attrezzature per lo sport ed il tempo libero, identificato nella Tav. 5.3, è costituito, prevalentemente, da un ambito posto a nord dell'abitato di San Cesario che integra le limitrofe aree destinate a verde pubblico attrezzato.

Per il contesto CU12 sono consentite le seguenti destinazione d'uso:

- a) verde ed attrezzature per le attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi;
- b) attrezzature sportive regolamentari destinati ai giovani e agli adulti;
- c) edifici di servizio quali depositi di attrezzi, spogliatoi e servizi igienici, bar ristoro, rivendite dei giornali;
- d) attrezzature per lo spettacolo all'aperto;
- e) parcheggi.

Per il contesto CU12 il piano persegue i seguenti obiettivi:

- ampliare la disponibilità di aree destinate a verde, allo sport e al tempo libero, oltre la dotazione di aree pubbliche destinate a verde attrezzato;
- garantire trasformazione di qualità dei servizi e delle attrezzature, ponendo particolare cura alla strutturazione del verde e dei percorsi fruitivi;
- garantire una equilibrata integrazione tra il contesto e le destinazioni circostanti.

Il PUG per il contesto CU12 si attua tramite il PUE, per il quale il PUG/P stabilisce direttive e norme per la sua formazione.

# PARTE III PUG/P - PARTE PROGRAMMATICA

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 62 - 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. 63 - 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 sono valide a tempo indeterminato e sono sottoposte a verifica ogni dieci anni o al momento della redazione dei PUE.

Le previsioni programmatiche del PUG per i contesti urbani (contesti urbani e contesti urbani dei servizi) per i quali sono previsti interventi di trasformazione, sono valide a tempo indeterminato e sono sottoposte a verifica ogni 10 anni oppure al momento della redazione del PUE.

### ART. 64 - AREE SOTTOPOSTE A PUE

Il Comune, con delibera di Consiglio Comunale, può disporre di sottoporre a PUE di recupero e riqualificazione (PUE/R) i seguenti contesti territoriali:

- CS - contesto del nucleo antico;
- CAI - contesti di archeologia industriali;
- CU8 - contesto della riqualificazione urbana.

Nei contesti di trasformazione gli interventi sono subordinati alla formazione di PUE di trasformazione (PUE/T). I PUE/T sono realizzati preferibilmente con sistemi di perequazione urbana come disciplinati nel PUG/S.

### ART. 65 - 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 invarianti strutturali individuate.

## **TITOLO II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DIFFUSE**

### **ART. 66 - CONTESTI RURALI - PRESCRIZIONI GENERALI**

Nei contesti rurali gli interventi edilizi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni generali:

- a) restauro e risanamento conservativo: l'intervento dovrà rispettare le caratteristiche morfologiche-architettoniche del fabbricato e prevedere la sostituzione e o rimozione di materiali impropri, le coperture in eternit o altri materiali non idonei alle caratteristiche architettoniche dell'edificio preesistente;
- b) ampliamenti e nuove costruzioni: gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche architettoniche congruenti con le tradizioni edilizie locali evitando i volumi aggettanti, l'uso di materiali plastici o di rivestimenti sintetici nelle facciate. E' consentita la realizzazione di porticati la cui superficie non superi il 30% della SC dell'edificio chiuso. I progetti di nuova opera o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno prevedere interventi di compensazione dell'impatto della nuova costruzione sul paesaggio rurale, come per esempi o la creazione di filari, siepi e piccole macchie boscate. Per mitigare l'impatto del fabbricato sul paesaggio agrario dovranno essere utilizzati colori neutri nel tinteggio delle facciate, ovvero opportune schermature verdi per le parti del fabbricato che non possano essere ricondotte a caratteri di congruenza e compatibilità con il paesaggio agrario e l'ambiente circostante.

Gli interventi edilizi in contesto rurale dovranno prevedere in ogni caso la messa a dimora di alberature d'alto fusto di specie autoctona nella misura di 2 piante ogni 150 mq dell'area di intervento, con un minimo di 10 piante d'alto fusto. Per le strutture edilizie a più elevato impatto ambientale quali edifici di stabulazione, locali di ricovero attrezzi, depositi, locali per servizi tecnologici dovranno essere adottate opportune schermature verdi.

Le nuove opere in contesto rurale da destinare a residenza devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni sul contenimento del fabbisogno energetico degli edifici e delle norme vigenti in materia.

Nei contesti rurali gli interventi di agriturismo sono disciplinati dalle vigenti norme legislative regionali di settore.

Nell'ambito dei contesti rurali è consentito il rilascio di permessi di costruire, a titolo gratuito, ai sensi dell'art.9 punto a) della Legge 10/77 che sono subordinati al possesso di requisiti, da parte del richiedente, di cui all'art.9, 3° comma della L.R. n°6/79 e s.m.i.. Inoltre può essere consentito il rilascio di permessi di costruire, a titolo oneroso, secondo le disposizioni vigenti della normativa regionale e nazionale di riferimento.

### **ART. 67 - RECINZIONI E DISTANZE NEI CONTESTI RURALI**

Le recinzioni dei fondi rustici possono essere realizzate esclusivamente con pietrame locale a secco secondo le tecniche costruttive tradizionali nelle zone dove è presente tale tipologia di materiale o con rete metallica non rigida a maglie larghe, pali in legno e tensori posti in modo da salvaguardare e, ove del caso ripristinare, il sistema delle strade vicinali o poderali di uso pubblico. Sono in ogni caso vietate le recinzioni di qualsiasi altezza in laterizio pieno o forato, in CSL alveolare o blocchi di CLS forati e malta.

Le recinzioni di fondi rustici di superficie inferiore a 5.000 mq risultanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente PUG, sia su fronte stradale che sui confini laterali devono essere realizzate esclusivamente con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 utilizzando le specie autoctone con eventuale interposizione di rete metallica montata su zoccolatura in pietrame a secco alta massimo cm. 50 provvista di idonei punti di scolo per le acque.



Sono inoltre vietate le recinzioni di fondi rustici di superficie inferiore ai 1.500 mq; ove necessario la delimitazione dei confini di proprietà potrà essere effettuata con l'apposizione di paletti in legno, piantumazione di alberi.

Le recinzioni esistenti non conformi alle prescrizioni di cui comma precedente devono adeguarsi alle indicazioni delle NTA del PUG/P in occasione di interventi di manutenzione straordinaria che interessino almeno il 50% della recinzione.

Nei contesti rurali gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di mt.10,00.

Sono ammesse costruzioni sul confine con edifici in aderenza solo in ragione di interventi unitari di proprietà contermini, da realizzarsi con progettazione unica.

La distanza dai cigli stradali a cui gli interventi devono attenersi è fissata a mt.10,00 salvo quanto diversamente indicato nelle Tav. 5.3.

#### **ART. 68 - CONTESTO RURALE CR1**

Nel contesto CR1 (Tav. 5.3) gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti sono consentiti solo su lotti di estensione non inferiore a 10.000 mq costituente un unico fondo.

Fatta salva l'applicazione delle disposizioni generali di cui all'ultimo comma dell'ex art.66 del PUG/S per le modalità di dimensionamento degli interventi, l'indice Iff concedibile non può superare lo 0,03 mc/mq. L'altezza massima degli edifici non deve superare i 4,5 mt.

#### **ART. 69 - CONTESTO RURALE CR2**

Nel contesto CR2 gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti sono consentiti solo su lotti di estensione non inferiore a 10.000 mq costituente un unico fondo.

Fatta salva l'applicazione delle disposizioni generali del PUG/S per le modalità di dimensionamento degli interventi, l'indice Iff concedibile non può superare lo 0,03 mc/mq per la residenza e lo 0,04 mc/mq per gli annessi rustici. L'altezza massima degli edifici non deve superare i 4,5 mt.

#### **ART. 70 - CONTESTO RURALE CR3**

Nel contesto CR3 gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti sono consentiti solo su lotti di estensione non inferiore ai 10.000 mq costituente un unico fondo.

Per le modalità di dimensionamento degli interventi, l'indice Iff concedibile in CR3 non può superare lo 0,03 mc/mq. L'altezza massima degli edifici non deve superare i 4,5 mt.

#### **ART. 71 - CONTESTO RURALE CR4**

Nel contesto CR4 gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti sono consentiti su lotti di estensione non inferiore a 10.000 mq. Costituente un unico fondo.

Per le modalità di dimensionamento degli interventi, l'indice concedibile non potrà superare lo 0,03 mc/mq. L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i 4,5 mt.

#### **ART. 72 - CONTESTO RURALE CR5**

Nel contesto CR5 gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti sono consentiti su lotti di estensione non inferiore a 10.000 mq costituente un unico fondo.

Per le modalità di dimensionamento degli interventi di nuova costruzione, l'indice non potrà superare lo 0,03 mc/mq. L'altezza massima degli edifici non deve superare i 4,5 mt.

#### **ART. 73 - CONTESTO RURALE CR6**

Nel contesto rurale CR6 gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento delle costruzioni esistenti sono consentiti su lotti di estensione non inferiore a 5.000 mq costituente un unico fondo.

Per le modalità di dimensionamento degli interventi l'indice con indice di edificabilità non potrà superare lo 0,10 mc/mq. L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i 7,5 mt.

Gli interventi previsti devono essere improntati verso criteri di sostenibilità ambientale e riqualificazione paesaggistica, prevedendo ad esempio il ricorso a tecniche bioclimatiche e forme di risparmio idrico ed energetico, nonché la salvaguardia e valorizzazione dei valori percettivi che si colgono dalla SP San Cesario - Cavallino classificata come strada a valenza paesaggistica.

## **GESTIONE DELL'ESISTENTE**

### **ART. 74 - CS: CONTESTO DEL NUCLEO ANTICO**

Fatta salva l'eventuale facoltà da parte dell'Amm.ne Comunale di sottoporre il contesto, in tutto o in parte, a PUE, con la Tav. 6.1 e con le norme negli articoli a seguire, sono disciplinate le modalità di intervento per gli edifici ed aree del contesto CS.

Per tutti gli edifici classificati quali CS.1 - edifici monumentali e CS2 - edifici di notevole interesse ambientale, ogni intervento dovrà conseguire il nulla-osta della competente soprintendenza.

Si prevede la trasmissione, alla Soprintendenza competente, di ogni progetto da realizzare nelle aree di interesse archeologico e nel centro storico al fine di evitare, nel corso degli scavi, eventuali interferenze con antichi resti interrati.

#### **Formazione di Linee guida per tutti gli interventi nel Contesto del nucleo antico (CS)**

Il Piano in tale contesto deve essere integrato dallo strumento "linee guida per gli interventi" entro un anno dalla sua approvazione. Sino all'approvazione di tale strumento tutti gli interventi sugli immobili e le loro pertinenze saranno sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza competente.

### **ART. 75 - CS1: EDIFICI MONUMENTALI**

Comprende gli edifici monumentali, il Palazzo ducale e le sue pertinenze, le chiese e le cappelle di interesse storico-artistico, individuate nella tavola 6.1 del PUG/P con apposito retino, per i quali è prevista la conservazione integrale mediante il restauro ed il risanamento conservativo, nonché per tutti gli edifici vincolati ricadenti in altri contesti territoriali.

Tali edifici, se già vincolati sono proposti a vincolo di tutela.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è finalizzato al ripristino dei valori storici ed al recupero degli aspetti tipologici e costruttivi dell'edificio e delle singole parti, con la eliminazione delle superfetazioni che non presentino interesse storico-documentario per la comprensione del paesaggio dell'opera attraverso il tempo.

È ammessa l'installazione degli impianti necessari per dotare l'edificio dei servizi essenziali per l'igiene e per l'uso, secondo le destinazioni consentite, purché non ne alterino l'impianto tipologico ed i caratteri di interesse storico-artistico.

È prescritto il mantenimento e ripristino delle pavimentazioni degli androni, dei cortili e corti, in basolato tradizionale di pietra calcarea. Anche le aree libere o risultanti dalla demolizione di superfetazioni, devono essere sistemate a verde o in lastricato di basolato.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, con l'impiego di materiali e di tecnologie consentite al rapporto di tutela.

Tali edifici sono destinati alla rappresentanza amministrativa, alle istituzioni ed attività culturali e religiose, ad istituzioni ed attività a livello di servizio urbano.

## **ART. 76 - CS2: EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE AMBIENTALE**

Comprendono i palazzi, i palazzetti ed alcuni edifici con caratteristiche tipologiche della residenza, che presentano comunque un notevole interesse ambientale, individuati con apposito retino nella Tav. 6.1 del PUG/P, per i quali è prescritta la conservazione dell'impianto strutturale originario e dei caratteri tipologici, dell'aspetto architettonico, della tecnologia costruttiva e dei materiali, in quanto determinano il valore storico-ambientale di essi. Tali edifici, se già non vincolati sono proposti a vincolo di tutela.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazione delle facciate interne ed esterne, dei tetti e di tutti gli elementi decorativi costituiti da mostre, lesene, marcapiani, doccioni, mensole, balaustre, inferriate ecc.;
- conservazione dell'impianto strutturale originario, delle volte e delle scale, in quanto costituiscono elementi caratteristici della tipologia edilizia originaria;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate, anche di quelle a livello stradale, che formano accesso agli edifici od alle botteghe o negozi, in quanto costituiscono elementi caratterizzanti del disegno architettonico dell'edificio;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi isolati, quali colonne angolari, stemmi gentilizi, edicole, fregi, lapidi ed iscrizioni antiche;
- conservazioni di mostre, vetrine ed insegne di negozi, che abbiano valore ambientale e documentario;
- eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture, che non abbiano interesse storico-documentario e che alterino i caratteri essenziali della morfologia dell'edificio;
- le aree libere o risultanti dalle demolizioni devono essere sistemate a verde, ed in caso di cortili, androni e corti lastricati con basolato tradizionale di pietra calcarea.

Sono ammessi:

- l'inserimenti di scale, ascensori ed altri impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali dell'edificio, con il divieto di realizzare volumi tecnici emergenti dalle coperture esistenti;
- l'inserimento di servizi igienici e di cucine, anche con ventilazione forzata, quest'ultima purché collegata con ambienti dotati di finestra;
- la possibilità di spostare ed integrare aperture esclusivamente sulle facciate interne, che non presentino interesse architettonico e che non compromettano l'equilibrio formale. Ciò a condizione che siano motivate da esigenze di carattere igienico, e che siano impiegate tecnologie analoghe a quelle originali.

Per gli edifici che rientrano in tale categoria è ammessa la destinazione residenziale; sono altresì consentite le seguenti destinazioni, purché compatibili con i caratteri architettonici degli edifici:

- a) sedi di servizi e di associazioni culturali, religiose e politiche;
- b) studi professionali e sedi di attività rappresentativi e direzionali a livello locale;
- c) piccole botteghe artigiane e sedi di attività rappresentative e direzionali a livello locale;
- d) piccole botteghe artigiane ed attività commerciali al dettaglio.

Fanno parte di questa categoria anche i seguenti beni di notevole interesse storico-ambientale:

- e) Casa museo e "Santuario della Pazienza" di Ezechiele Leandro con Decreto di Dichiarazione di pubblico interesse culturale Det. Del 30/07/2014 prot.3395;

- f) Villa Terragno, Decreto di interesse culturale del 27/03/2015 prot.7919;
- g) Ex Distilleria Pistilli, ai sensi dell'art.15 comma 1D.Legs. n.42/2004.

### **ART. 77 - CS3: TESSUTI EDILIZI DI INTERESSE AMBIENTALE**

Comprende gli edifici individuati da appositi retino nella Tav. 6.1 del PUG/P costituiti da elementi modulari a schiera, aggregati a corte aperta o a corte chiusa e da altri edifici a tipologia mista, derivanti anche da ristrutturazione o ampliamenti ottocenteschi, che costituiscono, nel loro insieme, il tessuto edilizio continuo del centro storico.

Sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- manutenzione e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

finalizzati al corretto recupero delle funzioni residenziali nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici, morfologici, essenziali per la conservazione dei valori ambientali complessivi.

Negli interventi devono osservarsi tutte le prescrizioni stabilite per gli interventi ammessi per CS2 e possono altresì essere consentiti:

- a) l'aggregazione di unità tipologiche o di più elementi modulari semplici, allo scopo di conseguire una adeguata organizzazione degli spazi interni in rapporto alle esigenze abitative, nel rispetto dei caratteri architettonici essenziali delle singole parti;
- b) la formazione di cortili e spazi interni aperti, quando siano necessari per migliorare le condizioni igienico-abitative di una o più unità mediante la demolizione di coperture di elementi edilizi interni, a condizione che, questi non abbiano valore architettonico;
- c) la ricostruzione di parti irreparabilmente degradate o dirute quando risultino essenziali per il recupero della tipologia, da realizzarsi nel rispetto dei caratteri architettonici originari o comunque di interesse ambientale, e con l'uso di materiali e tecnologie tradizionali;
- d) il mantenimento di elementi edilizi, realizzati in ampliamento dell'organismo originario, che risultino necessari ad esigenze igienico-abitative dell'edificio e che non siano in contrasto con i valori ambientali d'insieme;
- e) la realizzazione di ampliamenti nella misura non maggiore del 20% della superficie utile dell'edificio esistente, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente punto d).

In rapporto alle esigenze igieniche gli interventi di manutenzione ordinaria possono interessare anche parti edilizie, che pur costituendo superfetazione, siano necessari alla utilizzazione abitativa dell'edificio.

Per gli edifici che rientrano in tale categoria, è ammessa la destinazione residenziale e tutte le altre destinazioni consentite per la CS2.

Sono altresì ammesse:

- l'artigianato di servizio con l'esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;
- Il commercio al dettaglio, agenzie assicurative e di credito;
- ristoranti, pensioni, bar, attività ricreative.

### **ART. 77Bis - CS5: ZONA CENTRALE URBANA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

La zona comprende edifici costituiti da elementi modulari "a corte aperta" o "a corte chiusa" o altri edifici a tipologia mista di sostituzione più recente.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;

- Ristrutturazione edilizia;
- Restauro conservativo.

Sono consentiti aggregazioni di unità tipologiche di più elementi modulari semplici; le ricostruzioni di parti irreparabilmente degradate o crollate in parte o in tutto, quando risultano essenziali per il recupero della tipologia, da realizzarsi nel rispetto dei caratteri architettonici originali e comunque di interesse ambientale e con l'uso dei materiali e tecnologie tradizionali.

Gli interventi considerati e la loro realizzazione è subordinata alla formazione di un progetto unitario della zona di iniziativa privata e/o pubblica.

L'attuazione potrà avvenire secondo quanto disposto dall'art.81 delle presenti NTA.

#### **ART. 78 - CS4: EDIFICI RECENTI**

Comprendono gli edifici moderni realizzati mediante interventi sostitutivi sul tessuto edilizio preesistente, o con nuove costruzioni su aree libere.

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio, con aumento della superficie utile nella misura massima del 20% per la realizzazione di servizi ed impianti tecnologici;
- ristrutturazione edilizia;
- ricostruzione edilizia;

finalizzati alla riqualificazione delle funzioni residenziali ed alla ricostruzione di rapporti più equilibrati con il tessuto circostante e più compatibili con il valore ambientale di insieme del centro storico.

Gli interventi di ricostruzione edilizia, sono attuabili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la superficie utile realizzabile non potrà essere maggiore di quella esistente, computata senza tener conto delle superfetazioni o delle sovrastrutture edilizie, e comunque con un indice massimo di densità fondiaria di 5 mc./mq.;
- l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti di categoria CS1, CS2, CS3 e con un numero di piani fuori terra non superiori a due;
- i materiali da impiegare devono essere compatibili, con i caratteri ambientali circostanti;
- gli spazi devono essere sistemati a verde.

Per gli edifici che rientrano in tale categoria sono ammesse le destinazioni d'uso consentite per gli edifici classificati nella categoria CS.3.

#### **ART. 79 - INTERVENTI NELLE AREE LIBERE E NELLE ZONE DESTINATE A VERDE PRIVATO**

Nel contesto CS tutti gli spazi liberi esterni che costituiscono il sistema delle corti o dei percorsi pedonali pubblici o privati a servizio della residenza, dovranno essere rigorosamente mantenuti in edificati, recuperandone anche la parti occupate da superfetazioni.

Per essi è prescritto il mantenimento e ripristino delle pavimentazioni tradizionali, in basolato di pietra calcarea.

Le aree libere interne al tessuto edilizio, classificate nella tavola 6.1 del PUG/P come verde privato, sono vincolate a tale destinazione.

Saranno altresì recuperate con destinazione a verde le aree attualmente occupate dalle superfetazioni e dagli accrescimenti edilizi interni ai tessuti, con le modalità previste dagli articoli precedenti, attraverso gli interventi riguardanti i singoli edifici cui sono pertinenti.

Attraverso i medesimi interventi, è consentita l'eventuale realizzazione di servizi ed impianti tecnologici.

Nelle aree libere interne è prescritto il mantenimento dei giardini e delle alberature esistenti e loro integrazione.

#### **ART. 80 - NORME E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI DEGLI INTERVENTI NEL CONTESTO CS-NUCLEO ANTICO E PER TUTTI GLI EDIFICI MONUMENTALI VINCOLATI**

Per i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria relativi agli interventi del Centro Storico, si richiede una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio e delle aree di pertinenza, che consideri gli aspetti storici, architettonici, statici ed igienici, anche relativamente alle sistemazioni esterne ed agli elementi di arredo.

È prescritto in particolare:

- a) il rilievo quotato in scala 1:50 dello stato di fatto dell'edificio completo in ogni sua parte incluse le sistemazioni e gli elementi esterni qualificanti, ed il rilievo dei particolari architettonici e costruttivi in scala 1:20;
- b) i profili longitudinali del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti ed il corrispondente profilo del fronte contrapposto; le sezioni trasversali delle sedi stradali;
- c) la documentazione fotografica dello stato di fatto e dei particolari significativi dello spazio interno ed esterno ;
- d) il progetto esecutivo dettagliato in scala 1:50 completo di piante, prospetti e sezioni con indicazione differenziata delle demolizioni e delle nuove opere che si intendono eseguire;
- e) la descrizione dettagliata delle opere di finitura interne ed esterne previste dal progetto;
- f) la relazione con la descrizione dettagliata delle opere che si intendono realizzare precisando il tipo di intervento, la classificazione prevista da P.R.G. (secondo le categorie di cui alla tav. 7.5) e le destinazioni d'uso.

Per gli edifici soggetti o proposti a vincolo di tutela, classificati nella tav. 6.1 con le categorie CS1 e CS2, gli elaborati dovranno essere integrati da:

- g) documentazione storica eventualmente anche storiografica con tutti gli elementi significativi di rilievo idonei per illustrare l'evoluzione storica dell'edificio;
- h) rilievo stratigrafico delle varie strutture dal quale risulti la successione nel tempo delle trasformazioni intervenute con l'indicazione dei relativi materiali e tecnologie;
- i) rilievo descrittivo dei diversi tipi di finitura interna ed esterna.

I progetti devono prevedere il ripristino, il consolidamento o il rifacimento delle murature in conci di pietra leccese a faccia vista per i prospetti esterni, ovvero in conci di pietra di tufo ed intonaco per le strutture murarie originariamente realizzate con tali materiali.

Sono vietate le tinteggiature di pareti interne ed esterne con materiali plastici, i rivestimenti con malta di cemento e con pitture sintetiche.

Ove sia richiesto e corrisponda ai criteri di conservazione e di restauro:

- l'intonaco dovrà essere realizzato secondo le tecnologie tradizionali con tufina e calce;
- gli elementi architettonici o le parti di essi irrecuperabili quali cornici, lesene, davanzali, mostre, doccioni, ecc., per i quali sia necessaria la sostituzione, dovranno essere realizzati in pietra leccese, con le tecnologie delle lavorazioni tradizionali;

- sulle pareti a faccia vista in pietra leccese gli interventi dovranno essere condotti con il metodo “cuci e scuci” per piccole superfici in modo da conservare le stesse caratteristiche dell’antica muratura;
- il materiale delle sostituzioni deve essere uguale a quello antico e lavorato con analoga tecnica;
- gli infissi, quando ne risulta necessaria la sostituzione, dovranno essere in legno verniciato con i colori originali;
- devono essere conservate, per quanto possibile, le vecchie patine sulle facciate degli edifici, intervenendo quando necessario con leggera pulitura a mano;
- devono essere conservate e ripristinate le vetrine, le insegne e gli altri elementi di arredo, che costituiscono documentazione autentica dell’ambiente.

I lavori di restauro e risanamento conservativo dovranno essere affidati ad imprese organizzate e specializzate per opere di tale genere ed avvalendosi di artigiani esperti nelle lavorazioni tradizionali.

In caso di crollo o di demolizione non autorizzate di parti o di strutture di edificio o di elementi architettonici, anche in corso di esecuzione dei lavori, è obbligatorio il ripristino dello stato originario con i materiali preesistenti e le stesse tecnologie.

Per l’autorizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria è necessario esibire il rilievo dello stato di fatto, la documentazione fotografica delle parti interessate dell’intervento, e la relazione con descrizione dettagliata delle opere da realizzare e dei materiali da impiegare.

## **ART. 81 - CIS: CONTESTO DI INTERESSE STORICO**

Nel contesto CIS di interesse storico sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- risanamento igienico-sanitario;
- ristrutturazione edilizia.

Gli interventi consentiti dovranno attuarsi nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici essenziali per la conservazione dei valori ambientali complessivi e con l’uso dei materiali e tecnologie tradizionali.

Oltre ai tipi di intervento di cui alle prescrizioni a), b), c) e d) relative agli immobili CS3 di cui al precedente art.80 sono altresì consentiti:

- a) il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con la sopraelevazione del primo piano qualora presentino caratteri architettonici incompiuti, a condizione che l’edificio non risulti inserito in un aggregato di elementi modulari a solo piano terra. La superficie della sopraelevazione non potrà superare il 70% di quella esistente al piano terra corrispondente;
- b) l’ampliamento di edifici esistenti per il miglioramento delle condizioni igienico-abitative, nella misura del 20% della superficie utile esistente, e per le piccole unità con un incremento assoluto di mq.20.

Nel contesto CIS le aree libere costituenti corti o percorsi pedonali pubblici o privati a servizio della residenza, dovranno essere mantenute inedificate e libere da sovrastrutture o costruzioni precarie.

Le altre aree libere all’interno delle maglie urbane, saranno mantenute e sistemate a verde, salvo le parti necessarie agli ampliamenti e ristrutturazioni nei limiti consentiti dalle precedenti prescrizioni.

Per gli edifici che rientrano nel contesto CIS sono ammesse destinazioni d'uso consentite per la categoria CS.3 di cui al precedente articolo.

## **ART. 82 - CAI: CONTESTO DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE**

Il PUG, per i contesti CAI, si attua con interventi diretti per gli ambiti delle ex distillerie De Giorgi e De Bonis e tramite PUE per l'ambito della ex distilleria Pistilli, inserito nella perimetrazione di un comparto, destinazione polifunzionale, identificato nella Tav. 6.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti direttive:

- nelle nuove costruzioni non si dovranno superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte nelle antiche strutture;
- non si dovrà costruire nelle aree libere non rivenienti dalla demolizione di precedenti edificazioni attribuibili alla tradizione produttiva locale;
- può essere previsto un aumento dei volumi fino al 10% finalizzato alla rifunzionalizzazione degli edifici esistente.

Nel contesto CAI sono possibili i seguenti interventi diretti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma I lett. a), b) e c) del D.P.R. 380/2001;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione entro il 10% dei volumi già edificati con esclusione delle sopraelevazioni su edifici la cui copertura originaria non sia piana ed a condizione che vengano mantenuti i caratteri architettonici originari degli edifici.

Tutte le nuove costruzioni devono, inoltre, essere realizzate in aderenza alle eventuali costruzioni limitrofe, essere in allineamento con l'intero fronte stradale del lotto di intervento e rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalle norme; il distacco minimo del fabbricato dalla linea di confine (retrostante) non deve essere inferiore a 5 mt..

Il giardino di pertinenza del complesso monumentale della Distilleria De Giorgi sarà con destinazione a verde pubblico;

Le aree di pertinenze alla Ex Distilleria Pistilli in fase di redazione P.U.E. dovranno essere destinate a verde pubblico.

Destinazioni attinenti con gli obiettivi di tutela dell'archeologia industriale prospettate nel P.U.G..

## **ART. 83 - CU1: CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO**

Nel contesto urbano CU1 "consolidato compatto" sono consentiti interventi diretti eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- manutenzione ordinaria: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria non devono comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi interni ed esterni dell'edificio interessato.
- manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né alterare il carattere architettonico dell'edificio o introdurre nuovi orizzontamenti di tipo strutturale.



Sono ammessi, in immobili aventi destinazione commerciale e/o artigianale, nuovi orizzontamenti che abbiano caratteristiche strutturali precarie e facilmente amovibili (legno o ferro), con superficie non superiore al 50% di quella del vano, che non alterino le strutture originali dell'edificio e che abbiano destinazione deposito fatte salve la compatibilità delle H con le norme igienico-sanitarie. Il rifacimento delle facciate interne ed esterne degli edifici vanno armonizzati con le restanti parti dell'isolato per tutta la loro lunghezza.

- **risanamento igienico edilizio:** l'aumento della superficie utile e delle volumetrie è consentita solo per la realizzazione dei servizi igienico-sanitario ove siano del tutto assenti e solo nel caso in cui non sia possibile realizzarli all'interno dei volumi già edificati senza danneggiare gli elementi di pregio architettonico dell'unità immobiliare; in ogni caso l'aumento di volumetria non potrà superare i 25 mc e dovrà essere realizzata negli spazi aperti retrostanti l'unità immobiliare. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà valutare e verificare, anche con ispezione dei luoghi interessati, la sussistenza delle condizioni che giustificano la realizzazione di nuovi volumi.
- **risanamento conservativo:** interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono rispettare, inoltre, le seguenti direttive:
  - non possono comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria;
  - non devono alterare, in modo permanente o temporaneo, le volumetrie originarie o gli spazi aperti interni ai lotti e non devono comportare la chiusura di logge e balconi;
  - non devono alterare o rimuovere gli elementi di pregio esterni e interni agli edifici;
  - non devono alterare l'assetto dei lastrici solari fatta eccezione per le strutture/attrezzature necessarie all'inserimento di ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici, purché in copertura siano realizzati i soli volumi tecnici strettamente necessari a contenere detti impianti;
  - non devono alterare l'assetto delle facciate esterne e delle facciate interne alle corti; non devono alterare o ripristinare le soluzioni tecnologiche di chiusure orizzontali e verticali esterne in compatibilità con la tradizione costruttiva locale;
  - non devono alterare né modificare, con manufatti sia permanenti che precari tutti gli eventuali spazi interni al lotto dotati di un qualsiasi tipo di vegetazione, per i quali si può procedere solo alla necessaria opera di manutenzione finalizzata alla conservazione.
- **ristrutturazione edilizia:** interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali. Le ristrutturazioni edilizie che comportino interventi di demolizione sono consentite solo nei casi in cui gli edifici interessati

dall'intervento non presentino elementi architettonici di pregio quali: volte, portali, archi, elementi di decoro della facciate appartenenti alla tradizione costruttiva locale ecc.

- nuove costruzioni e ampliamenti: interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono da considerarsi tali: a) la costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra ovvero l'ampliamento di quelli esistenti. b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune; c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

Gli interventi consentiti nel contesto CU1 devono conservare la qualità urbana esistente o migliorarla e pertanto devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- non alterare gli assetti dei fronti viari ove questi presentano un evidente livello di compattezza, omogeneità e allineamento;
- non compromettere la possibilità di allineamento dei fronti viari anche ove non esistano allineamenti viari preesistenti;
- conservare e/o ripristinare le tipologie edilizie tradizionali;
- evitare l'uso di materiali non appartenenti alla tradizione costruttiva locale;
- non eliminare e/o alterare, negli edifici in muratura, di elementi lapidei di pregio;
- non alterare i preesistenti spazi di corti e cortili, anche non destinati a verde, interni agli isolati; sono da considerarsi corti e cortili interni agli isolati gli spazi involucrati dai fronti interni degli isolati; dovrà essere tutelato il verde privato esistente ricercando soluzioni progettuali che ne incentivino la consistenza.

Nel contesto CU1 gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di edificabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Indice di copertura (IC): pari al 60%
- Altezza dell'edificio (H):  $H_{max} = 11,00$  m
- Numero dei piani fuori terra: N.P. = 2 + piano terra
- Distanza minima assoluta di metri lineari 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 D.M. 1444/68, e di conseguenza la distanza minima dai confini di metri lineari 5,00
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C. da richiedersi anche prima della formazione del progetto dell'intervento.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Nel caso di intervento su immobili esistenti al piano terra che presentino caratteri di incompletezza, al fine di dare continuità alle cortine stradali è consentita comunque la sopraelevazione al primo piano con una superficie che non potrà superare il 70% di quella esistente a piano terra. Per edifici con caratteri di incompletezza sono da intendersi quelli esistenti al p.t. affiancati da immobili a due piani e/o che presentano caratteri preparatori di una successiva sopraelevazione (aggetti di balconi, davanzali di finestre, murature incomplete e riseghe di muratura per agganciare connessioni di altro edificio).

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluse le sole sopraelevazioni e gli ampliamenti retrostanti agli edifici esistenti con fronte stradale chiuso) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di 1 mq/10mc).

Ai fini della conservazione delle coperture a volta esistenti e per favorire il permanere di tali sistemi costruttivi tradizionali, nei nuovi interventi il conteggio dei volumi dei vani voltati è computato con una altezza utile di mt. 3,50 (escludendo in tal modo le maggiori altezze richieste per lo sviluppo delle volte stesse).

#### **ART. 84 - CU2: CONTESTO URBANO CONSOLIDATO POROSO**

Nel contesto urbano CU2 sono consentiti i seguenti interventi diretti:

interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art.3, comma 1, a), b) e c) del D.P.R. 380/2001;

interventi di ristrutturazione edilizia;

interventi di nuova costruzione ed ampliamento.

Nel contesto CU2 gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di edificabilità fondiaria:  $IF = 3,50 \text{ mc/mq}$
- Indice di copertura (IC): pari al 60%
- Altezza dell'edificio (H):  $H_{\max} = 10,00 \text{ m}$
- Distanza minima assoluta di metri lineari 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 D.M. 1444/68, e di conseguenza la distanza minima dai confini di metri lineari 5,00
- Numero dei piani fuori terra:  $N.P. = 2 + \text{piano terra}$
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C. da richiedersi anche prima della formazione del progetto dell'intervento.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluse le sole sopraelevazioni e gli ampliamenti retrostanti agli edifici esistenti con fronte stradale chiuso) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di 1 mq/10mc).

Ai fini della conservazione delle coperture a volta esistenti e per favorire il permanere di tali sistemi costruttivi tradizionali, nei nuovi interventi il conteggio dei volumi dei vani voltati è computato con una altezza utile di mt. 3,50 (escludendo in tal modo le maggiori altezze richieste per lo sviluppo delle volte stesse).

#### **ART. 84BIS - CU2: CONTESTO URBANO CONSOLIDATO ARIA SANA**

Gli interventi nel contesto CU2 "Aria Sana" di nuova costruzione o di ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Numero dei piani fuori terra = 5 (1+4);
- Indice di edificabilità fondiaria:  $IF = 3,60 \text{ mc/mq}$ ;
- Indice di copertura (IC): pari al 50%;
- Altezza dell'edificio (H):  $H_{\max} = 16 \text{ m}$ .

Per tutte le altre disposizioni vale quanto riportato al precedente art.84 - CU2: CONTESTO URBANO CONSOLIDATO POROSO.

#### **ART. 85 - CU2.A: CONTESTO URBANO CONSOLIDATO DELLE RESIDENZE GENTILIZIE DI INTERESSE AMBIENTALE**

Comprendono le ville, gli edifici, i giardini ed i parchi privati di interesse ambientale con l'obbligo del mantenimento delle aree destinate a verde ed a giardino.

Gli interventi edilizi ammessi negli edifici esistenti sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione con aumento della Superficie Utile su esistente nella misura del 10%, per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative, con un massimo di mq.50.

### **ART. 86 - CU3: CONTESTO URBANO IN VIA DI CONSOLIDAMENTO**

Nel contesto urbano CU3 sono consentiti i seguenti interventi diretti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art.3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 380/2001;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione ed ampliamento.

Nel contesto CU3 gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti sono regolati dalle previsioni planovolumetriche e dalle norme attuative dei piani esecutivi previgenti e dalle presenti NTA per tutto quanto non previsto nei predetti piani esecutivi e non in contrasto con essi. (vedi Tav. 3.0b - Strumentazione urbanistica vigente - PRG)

### **ART. 87 - CU4: CONTESTO URBANO IN EVOLUZIONE ATTUATIVA**

Nel contesto urbano CU4 sono consentiti i seguenti interventi diretti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art.3, comma 1, a), b) e c) del D.P.R. 380/2001;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione ed ampliamento.

Nel contesto CU4 gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti sono regolati dalle previsioni planovolumetriche e dalle norme attuative dei piani esecutivi previgenti e delle presenti NTA per tutto quanto non previsto dai precedenti piani esecutivi e non in contrasto con essi. (vedi Tav. 3.0b - Strumentazione urbanistica vigente - PRG)

### **ART. 88 - CU5: FRANGE URBANE**

Nel contesto CU5 "Frangere Urbane" sono possibili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di nuova costruzione, compreso l'ampliamento di fabbricati esistenti, potranno essere ammessi a condizione che contribuiscano a ricompattare il tessuto urbano e comunque dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,3 mc/mq;
- Indice di copertura (IC) pari al 60%;
- Altezza dell'edificio (H) degli edifici 10,00 mt.;
- qualora non si costruisca sulla linea di confine il distacco minimo del fabbricato dalla suddetta linea non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di 5m. E' comunque consentita la costruzione sul confine, nel caso di preesistenze sul lotto con termine ovvero tramite progettazione unitaria concordata tra le proprietà confinanti.

## **ART. 89 - CP1: CONTESTO PRODUTTIVO E/O DISTRIBUTIVO ESISTENTE**

I contesti CP1 della diffusione produttiva e commerciale sono le porzioni del territorio sulle quali negli ultimi decenni si è realizzata una radicale trasformazione del paesaggio rurale e periurbano attraverso la localizzazione di attività artigianale, commerciali e direzionali. Le aree sono generalmente collocate lungo l'asse stradale di accesso alla città.

Il PUG riconosce tali insediamenti e le loro destinazioni d'uso, purché esistenti e legittimi alla data della sua adozione.

Per gli insediamenti compresi nella fascia di rispetto sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria (di cui all'art.3 comma 1, a), b) del D.P.R. 380/2001) nonché gli interventi di risanamento igienico-edilizio di cui all'art. 7 delle presenti NTA. Per gli altri insediamenti, non interessati da elementi impeditivi della edificabilità, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione (nel rispetto delle destinazioni d'uso in essere o consentite dal precedente art.86) nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 4 mc/mq.;
- Altezza dell'edificio (H): 8 mt.;
- numero dei piani fuori terra: 2;
- distanza tra edifici: 10,00 mt. Tra pareti finestrate;
- distanza dai confini 5,00 mt.;
- parcheggi privati: secondo quanto previsto dalla vigente legislazione;
- superficie permeabile (SP): 30% della ST.

E' comunque consentita la costruzione sul confine nel caso di preesistenze sul lotto contermini, ovvero mediante progettazione unitaria concordata tra le proprietà confinanti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono inoltre subordinati alla realizzazione e cessione degli spazi pubblici ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/68, punto 1. per le attività di carattere industriali e assimilabile, punto 2. per le attività commerciali e direzionali che si intendono insidiare.

## **ART. 90 - CP2: CONTESTO PRODUTTIVO DEL PIP**

Nel contesto produttivo CP2 il PUG si attua con interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Nel contesto CP2 gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti sono disciplinati dalle previsioni del PIP esistente e relative norme attuative e dalle presenti NTA per tutto quanto non previsto in detto PIP e non in contrasto con esso. (vedi Tav. 3.0b - Strumentazione urbanistica vigente - PRG)

## **NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE**

### **ART. 91 - CU6: CONTESTI DELLA INSEDIATIVITÀ RESIDENZIALE “ TESSUTO URBANO DI SAN CESARIO”**

Nei contesti CU6 destinati alla insediatività residenziale, il PUG si attua tramite Piani Urbanistici Esecutivi di trasformazione (PUE/T) di iniziativa pubblica e/o privata.

In assenza di PUE, per gli immobili esistenti e legittimi alla data di adozione del PUG, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria (di cui all'art.3, comma 1, a), b) del D.P.R. 380/2001) nonché gli interventi di risanamento igienico-edilizio di cui all'art.7 delle presenti NTA.

I PUE/T devono prevedere la qualificazione degli ambiti interessati, assegnando agli interventi un ruolo di riaggiustamento tra il tessuto urbano esistente.

Nei contesti CU6 costituenti i comparti attuativi si applicano i principi e le disposizioni di carattere perequativo delle presenti norme. Le aree destinate alla perequazione, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato gestito dalla proprietà.

Parametri edilizio-urbanistici:

- unità di intervento: l'intera area del comparto perimetrato nella Tav.6;
- Indice di edificabilità Territoriale (IT): 1,80 mc/mq;
- quantità insediativa destinata alla perequazione (vedi art.9 NTA e n.43 All.A del R.E.):25%;
- aree per urbanizzazioni secondarie: 18 mq/abitante;
- Altezza dell'edificio (H): 12,50 mt. con al piano terra attività commerciale;
- numero dei piani fuori terra: 3;
- distanza tra edifici: 10,00 mt. tra pareti finestrate;
- distanza dai confini: 5,00mt.;
- parcheggi privati: 1mq/10 mc;
- superficie permeabile (SP): 25% della ST;
- destinazioni complementari alla residenza: non superiore al 20% del volume totale insediabile.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE/T devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il miglior utilizzo delle risorse naturali e fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore" nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e permeabilità del sito. Devono inoltre garantire:

- sistemazioni esterne delle aree a destinazioni monofunzionali o miste, con piantumazione lineare (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;
- il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- l'indicazione della densità arborea e arbustiva;
- l'indicazione progettuale e tipologica per l'uso di materiali da costruzione.

L'applicazione dei principi e delle disposizioni perequative avviene nell'ambito dei dimensionamenti stabiliti dal PUG, indicati nella Tav.6.01b, rispetto ai quali non devono comportare incrementi dei pesi insediativi prefissati per ognuno dei comparti; segnatamente, gli indici di trasformazione territoriale si applicano alle superfici tabellate.

## **ART. 92 - CU7: CONTESTI DELLA INSEDIATIVITÀ RESIDENZIALE “ARIA SANA”**

Nei contesti CU7 destinati alla insediatività residenziale, il PUG si attua tramite Piani Urbanistici Esecutivi di trasformazione (PUE/T) di iniziativa pubblica e/o privata.

In assenza del PUE, per gli immobili esistenti e legittimi alla data di adozione del PUG, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria (di cui all'art.3, comma 1, a), b) del D.P.R. 380/2001) nonché gli interventi di risanamento igienico-edilizio di cui all'art.7 delle presenti NTA.

I PUE/T devono prevedere la qualificazione degli ambiti interessati, assegnando agli interventi un ruolo di riammagliamentamento tra il tessuto urbano esistente e i contesti CU8 della diffusione residenziale.

Nei contesti CU7 costituenti i comparti attuativi si applicano i principi e le disposizioni di carattere perequativo delle presenti norme. Le aree destinate alla perequazione, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato gestito dalla proprietà.

Parametri edilizio-urbanistici:

- unità di intervento: l'intera area del comparto perimetrato nella Tav.6;
- Indice di edificabilità Territoriale (IT): 2,00 mc/mq;
- quantità insediativa destinata alla perequazione (vedi art.9 NTA e n.43 All.A del R.E.): 25%;
- aree per urbanizzazioni secondarie: 18 mq/abitante;
- Altezza dell'edificio (H): 16,00 mt.;
- numero dei piani fuori terra: 5 max;
- distanza tra edifici: 10,00 mt. tra pareti finestrate;
- distanza dai confini: 5,00mt.;
- parcheggi privati: 1mq/10 mc;
- superficie permeabile (SP): 25% della ST;
- destinazioni complementari alla residenza: non superiore al 20% del volume totale insediabile.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE/T devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il miglior utilizzo delle risorse naturali e fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come “isola di calore” nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e permeabilità del sito. Devono inoltre garantire:

- sistemazioni esterne delle aree a destinazioni monofunzionali o miste, con piantumazione lineare (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;
- il “minimo deflusso vitale” per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- l'indicazione della densità arborea e arbustiva;
- l'indicazione progettuale e tipologica per l'uso di materiali da costruzione;
- nel comparto CU7 viene aggiunta la part. 45 con destinazione a parcheggio ed istruzione di base con l'intesa che tale superficie deve intendersi aggiuntiva rispetto gli

standard di quartiere da individuare nello stesso comparto. La volumetria derivante dalla perequazione per il parcheggio sarà reperita nello stesso comparto considerato

L'applicazione dei principi e delle disposizioni perequative avviene nell'ambito dei dimensionamenti stabiliti dal PUG, indicati nella Tav.6.01b, rispetto ai quali non devono comportare incrementi dei pesi insediativi prefissati per ognuno dei comparti; segnatamente, gli indici di trasformazione territoriale si applicano alle superfici tabellate.

### **ART. 93 - CU8: CONTESTO DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Nel contesto CU8, caratterizzato da fenomeni insediativi "spontanei" di carattere prevalentemente produttivo, così come perimetrato nella Tav.6, il PUG, perseguendo la riqualificazione ed il recupero urbanistico esistente mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei servizi, sia tramite PUE/R di iniziativa pubblica o pubblica/privata.

In assenza di PUE, nel contesto CU8, per gli immobili esistenti e legittimi alla data di adozione del PUG, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria (di cui all'art.3, comma 1, a), b) del D.P.R. 380/2001) nonché gli interventi di risanamento igienico-edilizio di cui all'art.7 delle presenti NTA.

I PUE/R del contesto CU8, deve prevedere la riqualificazione urbanistica dell'ambito. In ragione della compromessa situazione dei luoghi, non si applica la cessione di aree per la perequazione.

Parametri edilizio-urbanistici:

- unità di intervento: l'intera area del comparto;
- volumetria insediabili: quella esistente alla data di adozione del PUG con aumento del 20% da destinare a miglioramenti funzionali ed a destinazioni complementari dell'esistente;
- aree per urbanizzazioni secondarie: minimo 1/10 della superficie del comparto;
- Altezza dell'edificio (H): 8,00 mt.;
- numero dei piani fuori terra: 2;
- distanza tra edifici: esistenti o 10,00 mt. tra pareti finestrate;
- distanza dai confini: esistenti o 5,00mt.;
- parcheggi privati: 1mq/10 mc;
- superficie permeabile (SP): 25% della ST;
- destinazioni complementari alla residenza: non superiore al 20% del volume totale insediabile;
- destinazione residenziale: non superiore al 20% max del volume totale insediabile, standard urbanistici secondo il D.M. 1444/68.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE/T devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il miglior utilizzo delle risorse naturali e fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore" nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e permeabilità del sito. Devono inoltre garantire:

- sistemazioni esterne delle aree a destinazioni monofunzionali o miste, con piantumazione lineare (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;



- il “minimo deflusso vitale” per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- l’indicazione della densità arborea e arbustiva;
- l’indicazione progettuale e tipologica per l’uso di materiali da costruzione.

Il PUE deve prevedere la realizzazione e cessione degli spazi pubblici ai sensi dell’art.5 del D.M. n°1444/68, punto 1. per le attività di carattere industriali e assimilabile, punto 2. per le attività commerciali e direzionali, ed inoltre dall’art. 3 per le residenze che si intendono insidiare.

#### **ART. 94 - CU9: CONTESTO DELLA INSEDIATIVITA’ RICETTIVA**

Nei contesti CU9, destinati alla insediatività ricettiva, il PUG si attua tramite Piano Urbanistico di trasformazione (PUE/T) di iniziativa pubblica e/o privata.

In assenza di PUE, nel contesto CU9, per gli eventuali immobili esistenti e legittimi alla data di adozione del PUG, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria (di cui all’art.3, comma 1, a), b) del D.P.R. 380/2001) nonché gli interventi di risanamento igienicoedilizio di cui all’art.7 delle presenti NTA.

Il PUE/T deve garantire una equilibrata integrazione tra le attività previste e le limitrofe previsione del piano.

Nei contesti CU9 si applicano i principi e le disposizioni di carattere perequativo come stabilito dalle presenti norme. Le aree destinate alla perequazione, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato gestito dalla proprietà.

Parametri edilizio-urbanistici:

- unità di intervento: l’intera area del comparto;
- Indice di edificabilità Territoriale (IT): 1,80 mc/mq;
- quantità insediativa destinata alla perequazione (vedi art.9 NTA e n.43 All.A del R.E.): 25%;
- aree per urbanizzazioni secondarie: secondo quanto stabilito dal D.M. n°1444/1968;
- Altezza dell’edificio (H): 11,00 mt.;
- numero dei piani fuori terra: 3;
- distanza tra edifici: 10,00 mt. tra pareti finestrate;
- distanza dai confini: 5,00mt. e/o in aderenza;
- parcheggi privati: 1mq/10 mc e comunque secondo quanto previsto dalla vigente legislazione di settore;

Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE/T devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il miglior utilizzo delle risorse naturali e fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l’effetto noto come “isola di calore” nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e permeabilità del sito. Devono inoltre garantire:

- sistemazioni esterne delle aree a destinazioni monofunzionali o miste, con piantumazione lineare (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti-autobloccanti;
- il “minimo deflusso vitale” per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- l’indicazione della densità arborea e arbustiva;
- l’indicazione progettuale e tipologica per l’uso di materiali da costruzione.

Il PUE deve prevedere la realizzazione e cessione degli spazi pubblici ai sensi dell’art.5 punto 2 del D.M. n°1444/68.

L'applicazione dei principi e delle disposizioni perequative avviene nell'ambito dei dimensionamenti stabiliti dal PUG, indicati nella Tav.6.01b, rispetto ai quali non devono comportare incrementi dei pesi insediativi prefissati per ognuno dei comparti; segnatamente, gli indici di trasformazione territoriale si applicano alle superfici tabellate.

## **ART. 95 - CU10: CONTESTO DELLA INSEDIATIVITA' DISTRIBUTIVA E DIREZIONALE**

Nei contesti CU10, destinati alla insediatività distributiva e direzionale, il PUG si attua tramite Piano Urbanistico di trasformazione (PUE/T) di iniziativa pubblica e/o privata.

In assenza di PUE, nel contesto CU9, per gli eventuali immobili esistenti e legittimi alla data di adozione del PUG, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria (di cui all'art.3, comma 1, a), b) del D.P.R. 380/2001) nonché gli interventi di risanamento igienicoedilizio di cui all'art.7 delle presenti NTA.

Il PUE/T deve garantire una equilibrata integrazione tra le attività previste e le limitrofe previsione del piano.

Nei contesti CU10, si applicano i principi e le disposizioni di carattere perequativo come stabilito dalle presenti norme. Le aree destinate alla perequazione, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato gestito dalla proprietà.

Parametri edilizio-urbanistici:

- unità di intervento: l'intera area del comparto;
- Indice di edificabilità Territoriale (IT): 1,50 mc/mq;
- quantità insediativa destinata alla perequazione (vedi art.9 NTA e n.43 All.A del R.E.): 25%;
- aree per urbanizzazioni secondarie: secondo quanto stabilito dall'art.5, comma 2, del D.M. n°1444/1968;
- Altezza dell'edificio (H): 8,50 mt.;
- numero dei piani fuori terra: 2;
- distanza tra edifici: 10,00 mt. tra pareti finestrate;
- distanza dai confini: 5,00mt. e/o in aderenza;
- parcheggi privati: 1mq/10 mc e comunque secondo quanto previsto dalla vigente legislazione di settore;

Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE/T devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il miglior utilizzo delle risorse naturali e fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore" nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e permeabilità del sito. Devono inoltre garantire:

- sistemazioni esterne delle aree a destinazioni monofunzionali o miste, con piantumazione lineare (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;
- il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- l'indicazione della densità arborea e arbustiva;
- l'indicazione progettuale e tipologica per l'uso di materiali da costruzione.

L'applicazione dei principi e delle disposizioni perequative avviene nell'ambito dei dimensionamenti stabiliti dal PUG, indicati nella Tav.6.01b, rispetto ai quali non devono comportare incrementi dei pesi insediativi prefissati per ognuno dei comparti; segnatamente, gli indici di trasformazione territoriale si applicano alle superfici tabellate.

## **ART. 96 - CONTESTI DI USO PUBBLICO**

Le aree di uso pubblico possono essere di proprietà sia pubblica (prevalente) sia privata. Nelle maglie (sia residenziali sia produttive sia miste) sottoposte a pianificazione urbanistica esecutiva le aree per le opere di urbanizzazioni primarie e le aree per le urbanizzazioni secondarie e devono essere cedute a titolo non oneroso dai proprietari delle aree del PUE al Comune.

## **ART. 97 - AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (UP)**

Il PUG come urbanizzazioni primarie (L.R. n°6 del 12.2.1979 e s.m.) individua:

- sedi stradali e ferroviarie con relativi spazi di sosta ed aree di rispetto;
- reti di distribuzione delle acque ed eventuali strutture di accumulo e trattamento;
- reti di raccolta delle acque meteoriche e fognarie e relative strutture di accumulo e trattamento;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica e relativi impianti di trasformazione;
- reti di distribuzione del gas e relative strutture di trattamento;
- le strutture per la raccolta e il trattamento dei rifiuti solidi;
- le reti telefoniche, radiotelevisive, telematiche, e similari con relativi impianti di trasformazione e ripetizione;
- impianti di pubblica illuminazione;
- le aree di verde pubblico di arredo stradale.

Esse UP generalmente si realizzano su aree di proprietà pubblica (o acquisita dall'Ente pubblico) attraverso interventi diretti con progetti approvati dalla pubblica amministrazione; per le maglie sottoposte a pianificazione esecutiva (sia residenziale, sia produttiva, sia mista) in esecuzione di specifiche convenzioni, su aree che devono essere cedute al Comune. In conformità del PUG e/o dei PUE e/o di specifici progetti, le UP possono essere realizzate anche da privati, sempre con progetti approvati dal Comune su aree di proprietà del realizzante e sulla base di atto convenzionale che stabilisca i rapporti tra Ente pubblico e Privato.

## **ART. 98 - AREE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE (US)**

Il PUG come urbanizzazioni secondarie (art.3 del D.M. n°1444/1968) individua:

- le attrezzature per l'istruzione;
- le attrezzature di interesse comune;
- il verde pubblico attrezzato;
- i parcheggi;

Le US sono realizzate secondo le indicazioni del PUG e /o dei PUE, in esecuzione di progetti conformi alle specifiche normative di settore, definiti in sede di approvazione dell'opera.

## **ART. 99 - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO**

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle seguenti attrezzature:

- a) asili nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola elementare;
- d) scuola media inferiore.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia con l'aumento della superficie utile nella misura necessaria per il miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali dell'edificio.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento degli edifici esistenti si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 2.5 mc/mq;
- Indice di copertura (IC): pari al 35%
- Altezza dell'edificio (H): 7.00 mt.
- superficie permeabile (SP): 40% della ST
- distanza dai confini: non inferiore a 5,00 ml.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Le aree libere da edificato dovranno essere sistemate a verde per il gioco, lo sport ed attività all'aperto.

### **ART. 100 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle seguenti attrezzature:

- a) amministrative e gestionali pubbliche;
- b) culturali e partecipative ( centri culturali, sale per riunioni ed esposizioni, spettacolo ecc.);
- c) attrezzature per il culto;
- d) attrezzature sanitarie, sociali ed assistenziali, centro servizi o per anziani e consultori familiari;
- e) direzionali.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia con l'aumento della superficie utile nella misura necessaria per il miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali dell'edificio.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento degli edifici esistenti si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 3 mc/mq;
- Indice di Copertura (IC): pari al 40%
- Altezza dell'edificio (H): 10.00 mt.
- superficie permeabile (SP): 40% della ST
- distanza dai confini: non inferiore a 5,00 ml.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Le attrezzature di interesse comune possono trovare sistemazione negli edifici esistenti di interesse storico, purché le specifiche destinazioni non contrastino con i caratteri degli edifici stessi e con le prescrizioni per essi stabiliti per i contesti di appartenenza dalla presenti norme.

Confermando quanto approvato nel P.diL. n.48/11 in merito alle destinazioni d'uso ammesse comprensive delle attrezzature commerciali pubbliche e ricreative (mercati e centri ricreativi). Per tali P.diL. è consentito l'incremento del volume esistente di un ulteriore piano, nel limite max 20% del volume già concesso con il suddetto P.diL.

Per il predetto incremento volumetrico è prescritta l'elaborazione e l'approvazione di un nuovo PUE in conformità al PUG.

### **ART. 101 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Comprende le aree pubbliche sistemate o da sistemare a verde ed attrezzature per le attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi sino all'età della scuola dell'obbligo. Comprendono inoltre le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti sportivi coperti e scoperti destinati ai giovani ed agli adulti. Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato sono consentite tutte le attrezzature a carattere sportivo-ricreativo, quali campi da gioco,

campi Robinson ecc. adatti ai vari livelli di età. In tali aree è consentita inoltre, l'edificazione di piccole costruzioni per il deposito di attrezzi per il giardinaggio, per servizi igienici e spogliatoi e chioschi ad uso bar, ristoro e giornali.

Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia con l'aumento della superficie utile nella misura necessaria per il miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali dell'edificio.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- attrezzature per impianti scoperti: 0,60 mq/mq
- per spogliatoi e servizi annessi: 0,02 mq/mq
- attrezzature ed impianti coperti: 0,20 mq/mq
- Altezza dell'edificio (H): 8,00 mt.
- superficie permeabile (SP): 15% della ST
- distanza dai confini: non inferiore a 5,00 ml.

Tutte le aree verdi devono essere sistemate e mantenute a verde con alberature di alto fusto. La superficie dei parcheggi dovrà essere non inferiore al 10% dell'area di intervento.

E' ammessa la concessione temporanea a Privati, Cooperative o Enti che assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali e garantendo il controllo pubblico del servizio stesso.

## **ART. 102 - PARCHEGGI PUBBLICI**

Comprendono le aree esistenti destinate a parcheggi pubblici secondo le previsioni del PUG e/o dei PUE, destinate a soddisfare lo standard di piano. Nella formazione dei PUE devono essere destinate a parcheggio pubblico aree nella misura stabilita in rapporto alle specifiche destinazioni dei contesti. Le aree destinate a parcheggi dovranno essere, ove gli spazi lo consentono, protette da fasce a verde con alberature ad alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 20 mq.

## **ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

### **ART. 103 - CU11: ATTREZZATURE SANITARIE PUBBLICHE**

Comprendono le aree e gli edifici già destinati all'Ospedale Generale di Zona.

Per la vecchia struttura ospedaliera ricadente nel perimetro del Nucleo Antico si applicano le disposizioni previste per il contesto CS dalle presenti norme.

Per gli altri edifici esistenti, nel contiguo comparto sulla via di Lecce sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione, con l'aumento della superficie utile SU esistente, limitatamente alle esigenze connesse al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici.

Per gli interventi edilizi si applicano gli indici e i parametri rivenienti dalle disposizioni legislative e dai regolamenti specifici che disciplinano le relative materie.

### **ART. 104 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE**

Nei contesti CU11 contenenti attrezzature esistenti, gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico-edilizio e ristrutturazione con aumento della superficie utile esistente nella misura del 15%, per la realizzazione di servizi igienici, impianti tecnologici e miglioramenti funzionali.

Per il contesto CU11 di nuovo insediamento, perimetrato nella Tav.6, il PUG si attua tramite PUE/T, di iniziativa pubblica e/o privata.

Parametri edilizio-urbanistici:

- unità di intervento: l'intera area del comparto perimetrato nella Tav.6;
- Indice di edificabilità Territoriale (IT): 2,00 mc/mq;
- aree per urbanizzazioni secondarie: 18 mq/abitante;
- Altezza dell'edificio (H): 11,00 mt.;
- numero dei piani fuori terra: 3;
- distanza tra edifici: 10,00 mt. tra pareti finestrate;
- distanza dai confini: 5,00mt. e/o in aderenza;
- parcheggi privati: 1mq/10 mc;
- superficie permeabile (SP): 25% della ST;
- destinazioni complementari alla residenza: non superiore al 20% del volume totale insediabile.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE/T devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il miglior utilizzo delle risorse naturali e fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore" nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e permeabilità del sito. Devono inoltre garantire:

- sistemazioni esterne delle aree a destinazioni monofunzionali o miste, con piantumazione lineare (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;
- il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento;
- l'indicazione della densità arborea e arbustiva;
- l'indicazione progettuale e tipologica per l'uso di materiali da costruzione.

#### **ART. 105 - CU12: CONTESTO PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO**

In aggiunta alle destinazioni delle aree destinate a pubblici servizi ed attrezzature, il PUG individua i contesti CU12 destinati allo sport ed al tempo libero, vedi Tav. 5.3, per il quale l'attuazione è subordinata alla formazione del PUE/T di iniziativa privata o pubblico-privata.

Il PUE/T deve garantire un'equilibrata integrazione tra le attività previste ed i limitrofi contesti CU9 e CU10 con i quali sono compartati (v. Tav. 6.0).

Nel contesto CU12 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.99 relativo al verde pubblico attrezzato.

Nel contesto CU12, applicano i principi e le disposizioni di carattere perequativo delle presenti norme. La quota di perequazione da cedere al Comune non dovrà essere inferiore al 20% della ST.

Le aree destinate alla perequazione, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato gestito dalla proprietà.

Parametri edilizio-urbanistici:

- unità di intervento: l'intera area del comparto;
- indice di edificabilità territoriale\* (IT): 0,80 mc/mq;

\*solo per il Contesto CU12, dove insiste la fascia di rispetto del bosco l'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,20 mc/mq

- Altezza dell'edificio (H): 8,00 mt.;
- numero dei piani fuori terra: 2;
- distanza tra edifici: 10,00 mt. tra pareti finestrate;
- distanza dai confini: 5,00mt. e/o in aderenza;
- parcheggi privati: 1mq/10 mc;
- parcheggi pubblici: 10% dell'area;
- superficie permeabile (SP): 25% della ST.

Per garantire migliori condizioni microclimatiche degli ambienti insediativi, i PUE/T devono contenere norme, parametri, indicazioni progettuali e tipologiche che garantiscano il miglior utilizzo delle risorse naturali e fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali, in particolare attraverso le sistemazioni esterne agli interventi con copertura naturale in grado di mitigare l'effetto noto come "isola di calore" nonché di conservare, per quanto possibile, la naturalità e permeabilità del sito. Devono inoltre garantire:

- sistemazioni esterne delle aree a destinazioni monofunzionali o miste, con piantumazione lineare (barriere) lungo le sorgenti inquinanti lineari (specie strade), per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera e il rumore;
- la permeabilità dei suoli limitando la presenza di manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti e autobloccanti cavi;
- il "minimo deflusso vitale" per il bilancio idrico del territorio oggetto di intervento.

#### **ART. 106 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO PER L'AUTOTRASPORTO**

Comprendono tutte le aree interessate attualmente da impianti di distribuzione di carburante con Stazioni di servizio.

Per la installazione, ristrutturazione e ampliamento di stazioni di servizio è consentita la realizzazione di strutture non fisse, occorrenti agli impianti e relative costruzioni accessorie, per uffici di gestione, servizi igienici, attrezzatura commerciale, bar e ristoro.

Non è consentita la destinazione residenziale.

Si stabiliscono i seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,20 mc/mq
- Indice di copertura (IC): pari al 5%
- Altezza dell'edificio (H): 6,00 m
- Distanza minima dai confini: 6,00 ml
- Arretramento minimo dal filo stradale: non inferiore alla metà delle fasce di rispetto, e comunque non inferiore a ml 12,00

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **ART. 107 - STANDARD DI AREE A SERVIZI NEI PUE**

Il PUG ha lo scopo di consentire, attraverso la gestione degli interventi sul territorio, un rapporto equilibrato tra servizi ed insediamenti, stabilisce ai sensi del D. M. 2 /4/1968 n°1444 le seguenti quantità minime inderogabili di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche che dovranno essere mediamente assicurati per abitante nelle zone residenziali o in rapporto alle strutture produttive, commerciali e direzionali in sedi di formazione di PUE salvo quanto diversamente disposto per gli specifici contesti nella normativa che precede:

A) - Standard per gli insediamenti residenziali da assicurare per ogni abitante 18 mq. Tale quantità complessiva dovrà essere ripartita, di norma, come di seguito indicato:

- 1) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per il culto e per uffici pubblici in genere;
- 3) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- 4) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta allo standard edilizio di 1 mq/10mc)

Ai fini dell'osservanza dei rapporti innanzi indicati si assume convenzionalmente che ad ogni abitante insediabile corrispondono mediamente 100 mc (di cui 80 mc destinati alla residenza e 20 mc per destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza stessa, quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

B) - Standard per gli insediamenti produttivi. Per gli insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale e simili, salvo quanto maggiormente disposto nelle norme relative a specifici contesti, devono essere destinate le seguenti quantità minime di spazi pubblici: mq 12 ogni 100 di ST per spazi verdi liberi ed attrezzati di cui almeno 4 mq da destinare a spazi di sosta e parcheggio pubblico escluse le sedi viarie.

C) - Standard per gli insediamenti commerciali, direzionali e socio-sanitari. Per gli insediamenti commerciali e direzionali e simili deve essere destinata la quantità minima di spazi pubblici pari ad 80 mq/100 mq di superficie utile degli edifici, di cui 40 mq destinati a parcheggio.



## **PARTE IV - NORME FINALI PREVISIONI STRUTTURALI**

### **ART. 108 - FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PUE**

Ai fini della formazione ed approvazione dei PUE si applica la disciplina di cui agli art. 15, 16, 17 e 18 della L.R. n°20/2001.

I PUE devono essere redatti con gli elaborati e contenuti di cui alla Parte V dello schema di DRAG adottato con deliberazione della G.R. del 22/12/2009 n°2589.

### **ART. 109 - ADEGUAMENTO DELLE DISPOSIZIONI IN CONTRASTO O INCOMPATIBILI CON LA DISCIPLINA DEL PUG**

Tutte le disposizioni, le norme e le previsioni urbanistiche in vigore nel territorio comunale, che siano in contrasto con il PUG e con le presenti norme sono sostituite con la nuova disciplina urbanistica del PUG stesso.

Per il periodo di salvaguardia, di cui al successivo art.209, tutte le disposizioni e norme in materia urbanistico edilizia, in contrasto o incompatibili con il PUG adottato, sono sospese.

Gli edifici in corso di realizzazione in base a permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione del Piano, devono essere ultimati entro il termine di scadenza del permesso stesso.

I piani urbanistici esecutivi esistenti alla data di adozione del presente PUG conservano la loro validità di disciplina urbanistica per quanto non esplicitamente modificato dal PUG stesso.

Nel caso di discordanza nella delimitazione di aree a diversa destinazione, fanno testo le delimitazioni consolidate con la precedente strumentazione urbanistica.

Il perimetro ed il numero dei comparti del PUG/P, fermi restando i parametri urbanistici ed i conseguenti carichi insediativi, può essere modificato con deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al PUG/S.

### **ART. 110 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data della deliberazione di adozione del PUG, a norma dell'art .13 della L .R. n°20/2001 per il periodo di due anni successivi il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire in contrasto con il PUG stesso.

### **ART. 111 - VARIANTI AL PUG**

Secondo quanto stabilito dall'art.12 - comma 1° e 2° della L.R. n°20/2001, il Comune può procedere a variazione delle previsioni strutturali del PUG (PUG/S) mediante lo stesso procedimento stabilito dall'art.11 della stessa L.R. n°20/2001. La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni alle previsioni programmatiche del PUG (PUG/P) non è soggetta a verifica di compatibilità provinciale e regionale.

“Varianti al PUG” i presenti articoli vanno integrati alla luce delle sopravvenute disposizioni della L.R.5/2010 art.16 e della L.R. 28/2016 art.4.

### **ART. 112 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO (RE)**

Le varianti al RE non contenenti norme di carattere urbanistico, sono approvate dal Consiglio Comunale con la disciplina dell'art.3 della L.R. 09/03/2009 n°3.

**ART. 113 - CORRISPONDENZA TRA I CONTESTI DEL PUG E LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI CUI AL D.M. 2/4/1968, N.1444**

Ai fini dell'applicazioni di norme e discipline che fanno riferimento alla classificazione in zone territoriali omogenee, di cui al D.M. 1444/1968, si riporta la seguente tabella delle corrispondenze:

<b>CONTESTI PUG</b>	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI CUI AL D.M.1444/1968</b>
CR1, CR2, CR3, CR4, CR5	Zone E
CS	Zone A1
CIS e CAI	Zone A2
CU1	Zone B1
CU2 e CU2a	Zone B2
CU3, CU4 e CR6	Zone C
CU5	Zone B3
CP1 e CP2	Zone D
CU6 e CU7	Zone C
CU8	Zone D
CU9 e CU10	Zone D
Servizi ed attrezzature di base	Spazi pubblici o riservati ad attività collettive (art.3 del D.M. 1444/1968)
Attrezzature di interesse generale	Zone F

**ART. 114 - COMPATIBILITÀ' DEGLI INTERVENTI: RIASSETTO ALLA CAPACITÀ DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE**

In fase di attuazione degli interventi previsti e programmatici del Piano, sia verificata la compatibilità degli stessi rispetto alla capacità di trattamento e smaltimento dell'impianto di depurazione delle acque reflue urbane al servizio della città di San Cesario di Lecce, avvalendosi delle necessarie consultazioni con gli Enti competenti.

In fase di attuazione degli interventi previsti e programmati dal Piano sia verificata la compatibilità degli stessi rispetto all'infrastruttura del servizio idrico integrato al vigente piano d'ambito.