

COMUNE DI  
Porto Cesareo  
provincia di Lecce



# PIANO URBANISTICO GENERALE

Variante Generale

**Sindaco**  
Silvia Tarantino

**Progettista**  
Arch. Gianluca Andreassi

**Ufficio di Piano**  
Ing. Tea D'Errico  
Ing. Antonio Luciano Pezzuto  
Geom. Maurizio D'Andria

**Gruppo di lavoro**  
Arch. Pian. Andrea Tassinari

**Consulenti**  
Geol. Francesco Quarta

*- Bozza 2° conferenza di copianificazione -*

NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE

## **TITOLO I – VARIANTE GENERALE AL PIANO URBANISTICO GENERALE** **7**

### **Capo I – Natura, contenuti e struttura del Piano urbanistico generale** **7**

Art. 1/G	Natura e contenuti della Variante al PUG	7
Art. 2/G	Struttura del PUG e carattere delle sue componenti	7
Art. 3/G	Parti ed elaborati del PUG	7
Art. 4/G	Elaborati del PUG/S del PUG/P e comuni alle due componenti	10
Art. 5/G	Il monitoraggio del PUG	10

## **TITOLO II – PREVISIONI STRUTTURALI DEL PUG** **11**

### **Capo I – Ambito di applicazione, ricadute sul regime giuridico dei suoli ed elaborati delle Previsioni strutturali** **11**

Art. 1/S	Ambito di applicazione del PUG/S	11
Art. 2/S	Ricadute del PUG/S sul regime giuridico dei suoli	12
Art. 3/S	Elaborati del PUG/S	12

### **Capo II – Principi generali delle previsioni strutturali** **15**

Art. 4/S	Perequazione e compensazione urbanistica. Distretti, indici e meccanismi perequativi	15
Art. 5/S	Destinazioni d'uso	18
Art. 6/S	Indici di utilizzazione territoriale, indice compensativo e criteri di attribuzione	19
Art. 7/S	Servizi pubblici o di interesse pubblico	23
art. 8/S	Definizioni - Servizi pubblici e di interesse pubblico	25
Art. 9/S	Definizioni - Attrezzature e servizi di interesse generale di proprietà privata	27
Art. 10/S	Definizioni - Attrezzature non computabili nella dotazione di "aree a standard"	28
Art. 11/S	Classificazione dei servizi a standard	29
Art. 12/S	Edilizia residenziale sociale	30

### **Capo III – Invarianti strutturali** **31**

Art. 13/S	Natura e ambito di applicazione	31
Art. 14/S	Invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica	32
Art. 15/S	Principi generali per la realizzazione degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica	32
Art. 16/S	Aree ad elevata pericolosità idraulica A.P.	33
Art. 17/S	Aree a media pericolosità idraulica MP	36
Art. 18/S	Aree a bassa pericolosità idraulica BP	36
Art. 19/S	Fasce di rispetto del reticolo idrografico	36
Art. 20/S	Aree a pericolosità idraulica - Criteri operativi e condizioni per l'organizzazione del cantiere	37
Art. 21/S	Aree a pericolosità idraulica - Procedura per l'attuazione degli interventi	37
Art. 22/S	Prescrizioni per le aree a pericolosità geomorfologica	37
Art. 23/S	Prescrizioni per le aree di vincolo d'uso degli acquiferi	39
Art. 24/S	Invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica	39
Art. 25/S	Indirizzi, direttive e prescrizioni per i territori costieri	40
Art. 26/S	Indirizzi, direttive e misure di salvaguardia per il reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale	54
Art. 27/S	Misure di salvaguardia per le sorgenti e la relativa fascia di salvaguardia	56
Art. 28/S	Misure di salvaguardia per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico	56
Art. 29/S	Misure di salvaguardia per le ulteriori aree di interesse idrologico	56
Art. 30/S	Misure di salvaguardia per i versanti con acclività elevata	57
Art. 31/S	Misure di salvaguardia per doline e geositi	58
Art. 32/S	Misure di salvaguardia per grotte, gravi o inghiottitoi	59
Art. 33/S	Misure di salvaguardia per i cordoni dunari	60
Art. 34/S	Misure di salvaguardia per le ulteriori aree di interesse geomorfologico e paesaggistico	61

Art. 35/S	Invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale	61
Art. 36/S	Indirizzi, direttive e prescrizioni per i boschi	62
Art. 37/S	Misure di salvaguardia per le aree di rispetto dei boschi	64
Art. 38/S	Misure di salvaguardia per le aree umide	69
Art. 39/S	Indirizzi, direttive e misure di salvaguardia per prati e pascoli naturali	70
Art. 40/S	Misure di salvaguardia per le ulteriori aree di interesse naturalistico e paesaggistico	72
Art. 41/S	Indirizzi, direttive e prescrizioni per parchi e riserve	73
Art. 42/S	Misure di salvaguardia per i siti di rilevanza naturalistica (SIC e ZPS)	73
Art. 43/S	Misure di salvaguardia per l'area di rispetto della Riserva Naturale Regionale Orientata "Palude del Conte e duna costiera – Punta Prosciutto"	75
Art. 44/S	Invarianti strutturali per la tutela della struttura antropica e storico culturale	75
Art. 45/S	Prescrizioni per le aree di notevole interesse pubblico	76
Art. 46/S	Prescrizioni per le zone di interesse archeologico	76
Art. 47/S	Misure di salvaguardia per l'area di rispetto delle zone di interesse archeologico	77
Art. 48/S	Misure di salvaguardia per le testimonianze della stratificazione insediativa	80
Art. 49/S	Misure di salvaguardia per l'area di rispetto per le testimonianze della stratificazione insediativa	82
Art. 50/S	Misure di salvaguardia per i beni diffusi del paesaggio rurale	82
Art. 51/S	Misure di salvaguardia per la città consolidata	84
Art. 52/S	Misure di salvaguardia per le strade a valenza paesaggistica, le strade panoramiche, i siti panoramici e i coni visuali	84

#### **Capo IV – Invarianti infrastrutturali** **86**

Art. 53/S	Natura e ambito di applicazione	86
Art. 54/S	Armature per la mobilità di interesse territoriale	86
Art. 55/S	Nodi specializzati d'interscambio	87
Art. 56/S	Dotazioni territoriali specializzate	87
Art. 57/S	Ulteriori invarianti infrastrutturali   Reti e impianti tecnologici	88

#### **Capo V - Contesti territoriali** **89**

Art. 58/S	Natura e ambito di applicazione	89
Art. 59/S	Contesti rurali	89
Art. 60/S	Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare – La costa e le aree umide  CR_VP 1	89
Art. 61/S	Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare – Le aree interne  CR_VP 2	91
Art. 62/S	Contesto rurale agricolo da rafforzare CR_A	94

#### **Capo VI - Contesti urbani** **97**

Art. 63/S	I contesti urbani	97
Art. 64/S	Contesto urbano consolidato storico   CU 1	97
Art. 65/S	Contesti urbani consolidati   Città consolidata di Porto Cesareo e di Torre Lapillo   CU 2.1	99
Art. 66/S	Contesti urbani consolidati   Tessuto consolidato dei Bacini e di Scalo di Furno   CU 2.2	102
Art. 67/S	Contesti urbani consolidati   Contesto urbano consolidato recente   CU 2.3	103
Art. 68/S	Contesto urbano in consolidamento da completare e qualificare   Contesto urbano in consolidamento   CU 3.1	104
Art. 69/S	Contesti del recupero e della rigenerazione   CU 4	106
Art. 70/S	Contesti del recupero e della rigenerazione   Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Torre Lapillo   CU 4.1	106
Art. 71/S	Contesti del recupero e della rigenerazione   Contesto urbano della riqualificazione e del recupero   CU 4.2	108
Art. 72/S	Contesti del recupero e della rigenerazione   Contesto insediativo del recupero   CU 4.3	109
Art. 73/S	Contesti del recupero e della rigenerazione   Contesto insediativo del recupero ad attuazione differita   CU 4.4	110
Art. 74/S	Contesti del recupero e della rigenerazione   Contesto costiero del recupero paesaggistico   CU 4.5	111
Art. 75/S	Contesti della trasformazione   CU 5	112

Art. 76/S	Contesti urbani della trasformazione   Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il PUG vigente   CU 5.1	112
Art. 77/S	Contesti urbani della trasformazione   Contesto di possibile trasformazione a prevalente destinazione residenziale ad attuazione differita   CU 5.2	113
Art. 78/S	Contesti produttivi, turistici e specialistici   CU 6	114
Art. 79/S	Contesto produttivo – Area ASI   CU 6.1	115
Art. 80/S	Contesto produttivo – Area artigianale di nuovo impianto   CU 6.2	115
Art. 81/S	Contesto turistico esistente consolidato in completamento secondo il PUG vigente   CU 6.3	116
Art. 82/S	Contesto turistico esistente consolidato in ambito rurale   CU 6.4	116
Art. 83/S	Principali dotazioni territoriali   CU 6.5	118
Art. 84/S	Principali dotazioni territoriali di possibile futura espansione   CU 6.6	118

## **Capo VII – Validità temporale e dimensionamento delle previsioni programmatiche** **120**

Art. 85/S	Arco di validità temporale delle previsioni programmatiche	120
Art. 86/S	Dimensionamento della componente programmatica	120
Art. 87/S	Individuazione prioritaria delle trasformazioni	120

## **Capo VIII – Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)** **122**

Art. 88/S	Documentazione per la verifica della compatibilità con il PPTR	122
Art. 89/S	Ambiti di paesaggio e Progetti Territoriali per il Paesaggio del PPTR	124

## **TITOLO III – PREVISIONI PROGRAMMATICHE DEL PUG** **127**

### **Capo I – Ambito di applicazione, ricadute sul regime giuridico dei suoli ed elaborati delle Previsioni programmatiche** **127**

Art. 1/P	Ambito di applicazione del PUG/P	127
Art. 2/P	Ricadute del PUG/P sul regime giuridico dei suoli	127
Art. 3/P	Durata e validità del PUG/P	127
Art. 4/P	Elaborati del PUG/P	127
Art. 5/P	Definizione dei parametri urbanistici, edilizi e definizioni tecniche	131

### **Capo II – Principi generali** **137**

Art. 6/P	Principi	137
Art. 7/P	Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti	137
Art. 8/P	Indici di utilizzazione territoriale	137
Art. 9/P	Indici di utilizzazione territoriale e contesti territoriali	138
Art. 10/P	Ambiti di applicazione della perequazione urbanistica: i distretti perequativi	139
Art. 11/P	Meccanismi applicativi della perequazione urbanistica	141
Art. 12/P	Premialità edificatorie per la qualità degli interventi e la sostenibilità degli edifici e per la qualità urbana	144
Art. 13/P	Permeabilità dei suoli, mitigazioni e compensazioni ambientali	145
Art. 14/P	Indice di riduzione dell'impatto climatico	146
Art. 15/P	Attuazione del Piano	147

### **Capo III – Disciplina d'uso del territorio per i contesti rurali** **149**

Art. 16/P	Articolazione	149
Art. 17/P	Disciplina d'uso per i contesti rurali di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare CR_VP	149
Art. 18/P	Disciplina d'uso per il contesto rurale agricolo da rafforzare CR_A	150
Art. 19/P	Disciplina d'uso per i contesti delle relazioni città – campagna a ridotta vocazione agricola   Contesto rurale agricolo marginale   CR_CC 1	152
Art. 20/P	Disciplina d'uso per i contesti delle relazioni città – campagna a ridotta vocazione agricola   Contesto rurale agricolo marginale – Parco territoriale di cintura   CR_CC 2	154
Art. 21/P	Disciplina d'uso per i contesti delle relazioni città – campagna a ridotta vocazione agricola   Contesto rurale agricolo marginale – Nuclei rurali   CR_CC 3	155

<b>Capo IV – Disciplina d’uso del territorio per i contesti urbani</b>	<b>157</b>
Art. 22/P Articolazione	157
Art. 23/P Disciplina d’uso per i contesti urbani consolidati   CU 1.1 Contesto urbano consolidato storico	159
Art. 24/P Disciplina d’uso per i contesti urbani consolidati   CU 1.2 Contesto urbano consolidato di Porto Cesareo e di Torre Lapillo	164
Art. 25/P Disciplina d’uso per i contesti urbani consolidati   CU 1.3 Contesto urbano consolidato dei Bacini	167
Art. 26/P Disciplina d’uso per i contesti urbani consolidati   CU 1.4 Contesto urbano consolidato recente	168
Art. 27/P Disciplina d’uso per i contesti urbani in consolidamento   CU 2.1 Contesto urbano in consolidamento	171
Art. 28/P Disciplina d’uso per i contesti urbani in consolidamento   CU 2.1 Contesto urbano in consolidamento - Ambito della rigenerazione urbana	173
Art. 29/P Disciplina d’uso per i contesti del recupero e della rigenerazione   CU 3.1 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero di Torre Lapillo	180
Art. 30/P Disciplina d’uso per i contesti del recupero e della rigenerazione   CU 3.1 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero di Torre Lapillo - Ambito della rigenerazione urbana per attrezzature di interesse generale	183
Art. 31/P Disciplina d’uso per i contesti del recupero e della rigenerazione   CU 3.2 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero	186
Art. 32/P Disciplina d’uso per i contesti del recupero e della rigenerazione   CU 3.2 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Ambito della rigenerazione urbana per attrezzature di interesse generale	187
Art. 33/P Disciplina d’uso per i contesti del recupero e della rigenerazione   CU 3.3 Contesto insediativo del recupero	190
Art. 34/P Disciplina d’uso per i contesti del recupero e della rigenerazione   CU 3.3 Contesto insediativo del recupero - Ambito della rigenerazione urbana	191
Art. 35/P Disciplina d’uso per i contesti del recupero e della rigenerazione   CU 3.4 Contesto costiero del recupero paesaggistico	193
Art. 36/P Disciplina d’uso per i contesti della trasformazione   CU 4.1 Contesto della trasformazione in attuazione secondo il PUG vigente	196
Art. 37/P Disciplina d’uso per i contesti della trasformazione   CU 4.2 Contesto della trasformazione per attrezzature di interesse generale	197
Art. 38/P Disciplina d’uso per i contesti della trasformazione   CU 4.3 Contesto della trasformazione per attività produttive	198
Art. 39/P Disciplina d’uso per i contesti a destinazione specialistica esistenti   CU 5.1 Contesto produttivo esistente – Area ASI	199
Art. 40/P Disciplina d’uso per i contesti a destinazione specialistica esistenti   CU 5.2 Ambito produttivo esistente isolato nel contesto rurale da recuperare	199
Art. 41/P Disciplina d’uso per i contesti a destinazione specialistica esistenti   CU 5.3 Contesto consolidato a destinazione specialistica – Piattaforma turistica residenziale da riqualificare	200
Art. 42/P Disciplina d’uso per i contesti a destinazione specialistica esistenti   CU 5.4 Piattaforma o attrezzatura turistica isolata da riqualificare	200
<b>Capo V – Disciplina d’uso del territorio per gli ambiti a destinazione speciale</b>	<b>203</b>
Art. 43/P Disciplina d’uso per le dotazioni territoriali specializzate	203
Art. 44/P Disciplina degli spazi pubblici riservati all’istruzione	203
Art. 45/P Disciplina degli spazi pubblici riservati a attrezzature di interesse comune	204
Art. 46/P Disciplina degli spazi pubblici riservati al verde	205
Art. 47/P Indirizzi per i progetti per le aree verdi	211
Art. 48/P Disciplina dei servizi pubblici da riqualificare	212
Art. 49/P Disciplina degli spazi per l’edilizia residenziale sociale (ERS)	212
Art. 50/P Sistema della mobilità	213
Art. 51/P Aree di parcheggio	214
Art. 52/P Parcheggi privati	215
Art. 53/P Piscine	216
Art. 54/P Depositi all’aperto	217
Art. 55/P Volumi tecnici	218
<b>Capo VI – Progetti territoriali del PPTR. Modalità di attuazione</b>	<b>220</b>

Art. 56/P	Natura e contenuti dei Progetti Territoriali	220
Art. 57/P	Le relazioni città campagna e i parchi territoriali	220
Art. 58/P	I parchi archeologici	220
Art. 59/P	Gli elementi della rete ecologica: sistemi di naturalità e connessioni ecologiche	221
Art. 60/P	Rete per la mobilità lenta	222

# TITOLO I – Variante generale al Piano Urbanistico Generale

## Capo I – Natura, contenuti e struttura del Piano urbanistico generale

### Art. 1/G Natura e contenuti della Variante al PUG

1. La presente Variante Generale al PUG sostituisce integralmente il PUG previgente.
2. Nel proseguo, laddove non specificato, ogni richiamo al PUG o al Piano fa riferimento ai contenuti della Variante Generale.
3. Il Piano urbanistico generale (in seguito PUG o Piano) delinea, a tempo indeterminato, le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela dell'integrità fisica, ambientale e dell'identità culturale e disciplina le attività di trasformazione urbanistica dell'intero territorio comunale.
4. Il PUG si ispira ai principi informatori della pianificazione territoriale definiti dalla legge urbanistica regionale n. 20 del 2001, *Norme generali di governo e uso del territorio* e dal *Documento regionale di assetto generale DRAG* e assume a riferimento il quadro della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale.

### Art. 2/G Struttura del PUG e carattere delle sue componenti

1. Il PUG si articola in *previsioni strutturali* (in seguito PUG/S) e *previsioni programmatiche* (in seguito PUG/P).
2. I contenuti delle previsioni strutturali hanno carattere d'invariabilità e sono modificabili solo attraverso l'applicazione dei procedimenti definiti dall'art. 12 della legge urbanistica regionale.
3. I contenuti delle previsioni programmatiche sono modificabili, purché in coerenza con gli obiettivi del PUG/S, attraverso deliberazione del Consiglio Comunale.

### Art. 3/G Parti ed elaborati del PUG

1. Il PUG si compone delle seguenti parti:
  - a. quadro delle conoscenze QC;
  - b. quadro delle interpretazioni QI;
  - c. previsioni strutturali PUG|S;
  - d. previsioni programmatiche PUG|P;
  - e. valutazione ambientale strategica VAS.
2. Elaborati del quadro delle conoscenze QC (già compresi nel Documento Programmatico Preliminare):

QC.1 – LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- *QC.1.01 Lo stato della pianificazione sovraordinata. Le previsioni del Piano Territoriale del Parco – La zonizzazione 1:25.000*
- *QC.1.02 Lo stato della pianificazione sovraordinata. Le previsioni del Piano di Asseto Idrogeologico (PAI) 1:25.000*
- *QC.1.03 Lo stato della pianificazione sovraordinata. Le previsioni del Piano Comunale delle Coste (PCC) 1:25.000*

#### *QC.2 – LE PREVISIONI DEL PUG VIGENTE*

- *QC.2.01 Le previsioni del PUG vigente. La città consolidata 1:25.000*
- *QC.2.02 Le previsioni del PUG vigente. I contesti ad attuazione indiretta 1:25.000*
- *QC.2.03 Le previsioni del PUG vigente. I PIRT 1:25.000*
- *QC.2.04 Le previsioni del PUG vigente. Le aree a servizi 1:25.000*
- *QC.2.05 Le previsioni del PUG vigente. I contesti produttivi 1:25.000*
- *QC.2.06 Le previsioni del PUG vigente. I contesti rurali 1:25.000*

#### *QC.3 – STANDARD E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE*

- *QC.3.01 Standard e attrezzature di interesse generale. Le aree di proprietà pubblica 1:5.000*
- *QC.3.02 Standard e attrezzature di interesse generale. Porto Cesareo 1:5.000*
- *QC.3.03 Standard e attrezzature di interesse generale. Torre Lapillo 1:5.000*
- *QC.3.04 Standard e attrezzature di interesse generale. Aree verdi - Distribuzione e ambiti di influenza 1:10.000*
- *QC.3.05 Standard e attrezzature di interesse generale. Parcheggi - Distribuzione e ambiti di influenza 1:10.000*

#### *QC.4 - GLI HABITAT*

- *QC.4.01 Gli habitat. La DGR 2442/2018 della Regione Puglia 1:25.000*
- *QC.4.02 Gli habitat. Il Piano Territoriale della Riserva Naturale 1:25.000*
- *QC.4.03 Gli habitat. Il Piano di gestione del SIC 1:25.000*
- *QC.4.04 Gli habitat. Il Piano Comunale delle Coste 1:25.000*

### **3. Elaborati del quadro delle interpretazioni QI (già compresi nel Documento Programmatico Preliminare):**

#### *QI.1 - LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE*

- *QI.1.01 Lo stato della pianificazione. I contesti ad attuazione indiretta del PUG vigente 1:25.000*

#### *QI.2 – CONTESTI URBANI E DISPERSIONE INSEDIATIVA*

- *QI.2.01 Contesti urbani e dispersione insediativa. Aree libere e contesti urbani del PUG vigente 1:25.000*
- *QI.2.01.1 Contesti urbani e dispersione insediativa. Aree libere e contesti urbani del PUG vigente 1:10.000*
- *QI.2.02 Contesti urbani e dispersione insediativa. Aree libere e contesti urbani del DPP 1:25.000*
- *QI.2.02.1 Contesti urbani e dispersione insediativa. Aree libere e contesti urbani del DPP 1:10.000*



- *QI.2.03 Contesti urbani e dispersione insediativa. Le forme della dispersione insediativa 1:25.000*
- *QI.2.03.1 Contesti urbani e dispersione insediativa. Le forme della dispersione insediativa 1:10.000*
- *QI.2.04 Contesti urbani e dispersione insediativa. Le forme della dispersione insediativa – La fascia costiera 1:25.000*
- *QI.2.05 Contesti urbani e dispersione insediativa. Le forme della dispersione insediativa – Le aree protette 1:25.000*

#### *QI.3 - LA ZONA C0.11 DEL PUG VIGENTE*

- *QI.3.01 La Zona C011 del PUG vigente – Le previsioni del PUG vigente 1:3.000*
- *QI.3.02 La Zona C011 del PUG vigente – Le forme della dispersione 1:3.000*
- *QI.3.03 La Zona C011 del PUG vigente – Le aree libere 1:3.000*
- *QI.3.04 La Zona C011 del PUG vigente – Le infrastrutture a rete esistenti 1:3.000*

#### *QI.4 - LE AREE PIRT*

- *QI.4.01 Le aree PIRT. Le previsioni del PUG vigente 1:25.000*
- *QI.4.02.01 Le aree PIRT (ambito nord). Le forme della dispersione 1:5.000*
- *QI.4.02.02 Le aree PIRT (ambito sud). Le forme della dispersione 1:5.000*
- *QI.4.03.01 Le aree PIRT (ambito nord). Le aree libere 1:5.000*
- *QI.4.03.02 Le aree PIRT (ambito sud). Le aree libere 1:5.000*

#### *QI.5 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ*

- *QI.5.01 Il sistema della mobilità. Il sistema della mobilità e della sosta 1:25.000*
- *QI.5.02 Il sistema della mobilità. Il sistema della mobilità e della sosta – Le previsioni vigenti 1:25.000*

#### *QI.6 - LA FRUIZIONE DELLA COSTA*

- *QI.6.01 La fruizione della costa. La fruizione della costa e gli habitat di interesse conservazionistico 1:2.000*
- *QI.6.02 La fruizione della costa. La fruizione della costa e il sistema delle tutele – La componente botanico vegetazionale 1:2.000*
- *QI.6.03 La fruizione della costa. La fruizione della costa e il sistema delle tutele – La componente idrologico e geomorfologica 1:2.000*
- *QI.6.04 La fruizione della costa. La fruizione della costa e il sistema della mobilità e dell'accessibilità 1:2.000*
- *QI.6.05 La fruizione della costa. Gli ambiti della fruizione 1:10.000*
- *QI.6.06 La fruizione della costa. La sostenibilità dei carichi turistici 1:10.000*
- *QI.6.07 La fruizione della costa. La verifica della sostenibilità dei carichi turistici 1:10.000*

#### *QI.7 – I contesti rurali*

- *QI.7.01 I contesti rurali. Usi agricoli relitti 1:25.000*
- *QI.7.02 I contesti rurali. Usi agricoli relitti e i contesti urbani del PUG vigente 1:25.000*
- *QI.7.03 I contesti rurali. Usi agricoli relitti e dispersione insediativa - insediamenti produttivi e piattaforme turistiche 1:25.000*

- *QI.7.04 I contesti rurali. Usi agricoli relitti e gli ambiti di trasformazione del PUG vigente 1:25.000*

#### **QI.8 - LE AREE DI INTERESSE NATURALISTICO**

- *QI.8.01 Le aree di interesse naturalistico 1:25.000*

#### **Art. 4/G Elaborati del PUG/S del PUG/P e comuni alle due componenti**

1. Gli elaborati del PUG/S sono elencati nel Titolo II delle presenti norme, che definiscono le disposizioni normative per le previsioni strutturali.
2. Gli elaborati del PUG/P sono elencati nel Titolo III delle presenti norme, che definiscono le disposizioni normative per le previsioni programmatiche.
3. I seguenti elaborati costituiscono elaborati comuni al PUG/S e al PUG/P:
  - *Relazione illustrativa*
  - *NTA Norme Tecniche di Attuazione*
  - *Allegato alle NTA – Il dimensionamento del Piano*
  - *Valutazione ambientale strategica, comprensiva di Studio di incidenza e degli elaborati allegati*
  - *Relazione geologica*

#### **Art. 5/G Il monitoraggio del PUG**

1. Il monitoraggio del Piano consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse rispetto al raggiungimento degli obiettivi attesi.
2. Il monitoraggio avviene attraverso l'aggiornamento degli indicatori di attuazione del Piano, con specifico riferimento all'attuazione degli ambiti di trasformazione del Piano e dei progetti urbani e territoriali, e degli indicatori di contesto, scelti sulla base della loro rilevanza rispetto agli indirizzi strategici e agli obiettivi specifici del PUG. Tali indicatori sono descritti nel Piano di Monitoraggio allegato al Piano.
3. Gli indicatori, catalogati nel Sistema informativo territoriale comunale una volta costituito, vengono aggiornati con cadenza annuale.
4. La valutazione degli esiti del monitoraggio sarà restituita in un documento di pubblica consultazione elaborato dall'Amministrazione comunale con cadenza almeno triennale. Esso indirizza eventuali modifiche del PUG/P e costituisce riferimento per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi, adattandone obiettivi e azioni alle condizioni rilevate.

## TITOLO II – Previsioni strutturali del PUG

### Capo I – Ambito di applicazione, ricadute sul regime giuridico dei suoli ed elaborati delle Previsioni strutturali

#### Art. 1/S Ambito di applicazione del PUG/S

1. Il PUG/S:
  - a. individua le invarianti strutturali, rappresentanti le componenti di pregio del territorio, caratterizzanti i luoghi da punto di vista identitario per valenza di matrice naturale, antropica e paesaggistica;
  - b. individua le invarianti strutturali rappresentanti le aree a rischio naturale per gli insediamenti;
  - c. individua le invarianti infrastrutturali, rappresentanti le armature infrastrutturali di interesse sovralocale di maggior rilevanza;
  - d. definisce le disposizioni per la tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali e infrastrutturali;
  - e. definisce gli indirizzi di tutela e valorizzazione dei contesti territoriali dell'ambito rurale e urbano, che i PUG/P dovranno assumere, per la definizione delle prescrizioni di regolamentazione delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio;
  - f. definisce le disposizioni, a carattere prescrittivo, di regolamentazione delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio per parte dei contesti territoriali dell'ambito rurale e urbano, non orientabili e pertanto non modificabili dai PUG/P;
  - g. individua il dimensionamento complessivo di piano;
  - h. individua le direttrici per lo sviluppo futuro dell'insediamento e definisce i criteri per l'individuazione prioritaria delle trasformazioni;
  - i. definisce i criteri per il dimensionamento delle componenti programmatiche di piano;
  - l. definisce i criteri e di applicabilità della perequazione urbanistica.
2. L'insieme delle disposizioni del PUG/S, articolate per invarianti strutturali, invarianti infrastrutturali, contesti territoriali urbani e rurali, identificano:
  - a. le tutele per gli elementi di valenza che connotano o potrebbero connotare il territorio e le trasformazioni ammesse per la loro valorizzazione;
  - b. le tutele per gli insediamenti contro i rischi territoriali rilevati;
  - c. gli indirizzi e le prescrizioni per gli assetti dei contesti territoriali urbani e rurali;
  - d. le direttrici di sviluppo delle future trasformazioni, gli indirizzi e i criteri programmatici per la loro formazione, in coerenza al loro dimensionamento.

## **Art. 2/S Ricadute del PUG/S sul regime giuridico dei suoli**

1. Le previsioni del PUG/S non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto non sono direttamente conformative della proprietà.

## **Art. 3/S Elaborati del PUG/S**

1. Il PUG/S è costituito dai seguenti elaborati:
  - PUG|S IS.01 *Invarianti strutturali*. Invarianti per la tutela dell'integrità fisica (scala 1:25.000)
  - PUG|S IS.01\_1/4 *Invarianti strutturali*. Invarianti per la tutela dell'integrità fisica (scala 1:10.000)
  - PUG|S IS.02 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura idrogeomorfologica: le componenti geomorfologiche (scala 1:25.000)
  - PUG|S IS.02\_1/4 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura idrogeomorfologica: le componenti geomorfologiche (scala 1:10.000)
  - PUG|S IS.03 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura idrogeomorfologica: le componenti idrologiche (scala 1:25.000)
  - PUG|S IS.03\_1/4 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura idrogeomorfologica: le componenti idrologiche (scala 1:10.000)
  - PUG|S IS.04 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura idrogeomorfologica: i territori costieri (scala 1:10.000)
  - PUG|S IS.05 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura ecosistemica e ambientale: le componenti botanico vegetazionale (scala 1:25.000)
  - PUG|S IS.05\_1/4 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura ecosistemica e ambientale: le componenti botanico vegetazionale (scala 1:10.000)
  - PUG|S IS.06 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura ecosistemica e ambientale: le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici (scala 1:25.000)
  - PUG|S IS.06\_1/4 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura ecosistemica e ambientale: le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici (scala 1:10.000)
  - PUG|S IS.07 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura ecosistemica e ambientale: le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici. La zonizzazione delle aree protette (scala 1:25.000)
  - PUG|S IS.07\_1/4 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura ecosistemica e ambientale: le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici. La zonizzazione delle aree protette (scala 1:10.000)
  - PUG|S IS.08 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura antropica e storico – culturale: le componenti culturali e insediative (scala 1:25.000)
  - PUG|S IS.08\_1/4 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura antropica e storico – culturale: le componenti culturali e insediative (scala 1:10.000)
  - PUG|S IS.09 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura antropica e storico – culturale: le componenti percettive (scala 1:25.000)
  - PUG|S IS.09\_1/4 *Invarianti strutturali*. Invarianti della struttura antropica e storico – culturale: le componenti percettive (scala 1:10.000)

- PUG|S IS.10 *Invarianti infrastrutturali*. Invarianti del sistema infrastrutturale (scala 1:25.000)
  - PUG|S IS.10\_1/4 *Invarianti infrastrutturali*. Invarianti del sistema infrastrutturale (scala 1:10.000)
  
  - PUG|S C.01 *Previsioni strutturali*. I contesti territoriali (scala 1:25.000)
  - PUG|S C.01\_1/4 *Previsioni strutturali*. I contesti territoriali (scala 1:10.000)
  - PUG|S C.02.1 *Previsioni strutturali*. I contesti urbani – Porto Cesareo (scala 1:5.000)
  - PUG|S C.02.2 *Previsioni strutturali*. I contesti urbani – Torre Lapillo (scala 1:5.000)
  - PUG|S C.02.3 *Previsioni strutturali*. I contesti urbani – Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)
  - PUG|S C.02.4 *Previsioni strutturali*. I contesti urbani – Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
- 2.** Costituisce allegato al PUG/S la verifica della corrispondenza tra le previsioni del PUG vigente e le previsioni della VariantePUG; la verifica è articolata nei seguenti elaborati:
- *Allegato 01 Previsioni del PUG e previsioni della VariantePUG (scala 1:25.000)*
  - *Allegato 01.1 Previsioni del PUG e previsioni della VariantePUG (scala 1:10.000)*
  - *Allegato 02.1 Previsioni del PUG e previsioni della VariantePUG – I contesti rurali del PUG vigente (scala 1:25.000)*
  - *Allegato 02.2 Previsioni del PUG e previsioni della VariantePUG – I contesti urbani consolidati del PUG vigente (scala 1:25.000)*
  - *Allegato 02.3 Previsioni del PUG e previsioni della VariantePUG – I contesti urbani di nuovo impianto (zone C1 e C2) del PUG vigente (scala 1:5.000)*
  - *Allegato 02.4 Previsioni del PUG e previsioni della VariantePUG – I contesti urbani del recupero (zone C3) del PUG vigente (scala 1:25.000)*
  - *Allegato 02.5 Previsioni del PUG e previsioni della VariantePUG – Il contesto urbano periferico e marginale (zone C011) del PUG vigente (scala 1:5.000)*
  - *Allegato 02.6 Previsioni del PUG e previsioni della VariantePUG – I contesti urbani in formazione (zone C0) del PUG vigente (scala 1:25.000)*
  - *Allegato 02.7 Previsioni del PUG e previsioni della VariantePUG – I contesti urbani del recupero in aree di interesse paesaggistico (PIRT) del PUG vigente (scala 1:25.000)*
- 3.** Costituisce inoltre allegato al PUG/S la verifica della corrispondenza tra le previsioni della pianificazione sovraordinata e le previsioni della VariantePUG; la verifica è articolata nei seguenti elaborati:
- *Allegato 03 Previsioni del PAI e previsioni strutturali della VariantePUG (scala 1:25.000)*
  - *Allegato 03.1 Previsioni del PAI e previsioni strutturali della VariantePUG – Torre Lapillo (scala 1:5.000)*
  - *Allegato 03.2 Previsioni del PAI e previsioni strutturali della VariantePUG – Punta Prosciutto (scala 1:5.000)*
  - *Allegato 04 Previsioni del PAI e previsioni programmatiche della VariantePUG (scala 1:25.000)*
  - *Allegato 04.1 Previsioni del PAI e previsioni programmatiche della VariantePUG – Torre Lapillo (scala 1:5.000)*

- *Allegato 04.2 Previsioni del PAI e previsioni programmatiche della VariantePUG – Punta Prosciutto (scala 1:5.000)*
- *Allegato 05 Previsioni del Piano Territoriale della Riserva e previsioni della VariantePUG (scala 1:25.000)*

## Capo II – Principi generali delle previsioni strutturali

### Art. 4/S Perequazione e compensazione urbanistica. Distretti, indici e meccanismi perequativi

1. L'istituto della perequazione, fondato sulla trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori fra più proprietari, costituisce strumento di equità fra le aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano, in relazione alla distribuzione delle opportunità e degli oneri da esse derivanti.
2. La perequazione è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune dei suoli destinabili allo sviluppo delle dotazioni territoriali, collocati esternamente ai comparti sottoposti a pianificazione esecutiva.
3. Le dotazioni territoriali realizzabili sui suoli che il Comune acquisisce tramite il meccanismo perequativo, possono comprendere attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, edilizia residenziale pubblica e sociale, valorizzazione di beni archeologici e storico culturali, dotazioni a verde, corridoi ecologici, sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.
4. Il PUG/S definisce i distretti perequativi, assegna ai suoli in essi ricadenti omogenee capacità edificatorie, in funzione del loro stato di fatto e di diritto, mediante specifici indici compensativi attribuiti nel limite degli indici di utilizzazione territoriale definiti dal Piano e definisce in modo puntuale i meccanismi applicativi della perequazione urbanistica.
5. I distretti perequativi, definiti nel PUG|S e puntualmente perimetrati nel PUG/P, sono:
  - distretto perequativo *“Centro urbano di Porto Cesareo”*
  - distretto perequativo *“Contesti consolidati di Torre Lapillo e dei Bacini”*
  - distretto perequativo *“Contesti della riqualificazione di Torre Lapillo”*
  - distretto perequativo *“Contesti della riqualificazione”*
  - distretto perequativo *“Contesti insediativi del recupero”*
  - distretto perequativo *“Contesti costieri del recupero paesaggistico”*
  - distretto perequativo *“Nuclei rurali e piattaforme turistiche”*
  - distretto perequativo *“Contesti rurali di valore paesaggistico e naturalistico”*
  - distretto perequativo *“Territorio comunale”*
- 5.1 All'interno dei distretti *“Centro urbano di Porto Cesareo”*, *“Contesti consolidati di Torre Lapillo e dei Bacini”*, *“Contesti della riqualificazione di Torre Lapillo”* e *“Contesti insediativi del recupero”* il Piano individua ambiti di origine e ambiti di possibile destinazione dei crediti edilizi.
- 5.2 Nel distretto *“Nuclei rurali e piattaforme turistiche”* il Piano individua esclusivamente ambiti di possibile destinazione dei crediti edilizi.
- 5.3 Il distretto perequativo denominato *“Territorio comunale”*, costituito da tutte le aree non comprese negli altri distretti perequativi, e i distretti *“Contesti rurali di valore paesaggistico e naturalistico”*, *“Contesti costieri del recupero paesaggistico”* e *“Contesti della riqualificazione”*, potranno comprendere ambiti di sola origine, anche non individuati puntualmente nel Piano e derivabili da manufatti che potranno essere oggetto di demolizione determinando un credito edilizio, aree oggetto di acquisizione per la realizzazione di interventi di recupero e rinaturalizzazione o per la realizzazione di

infrastrutture e servizi pubblici, manufatti di interesse storico testimoniale da recuperare; tali distretti perequativi non costituiscono in nessun caso ambito di destinazione delle quantità edilizie, ossia dei crediti edilizi delocalizzati.

6. L'istituto perequativo potrà essere attuato attraverso l'applicazione dei meccanismi di seguito definiti:

- *Meccanismo applicativo di Tipo 1:* trasferimento di diritti edificatori (crediti edilizi) non accantonabili, fra aree comprese in un unico comparto urbanistico in cui i suoli hanno caratteristiche omogenee; il meccanismo è sempre attivato all'interno dei comparti della trasformazione;
- *Meccanismo applicativo di Tipo 2:* trasferimento di diritti edificatori (crediti edilizi) non accantonabili, senza la preventiva annotazione sul Registro di cui al comma 11, fra aree comprese in differenti comparti urbanistici, fra loro anche non contigui o fra queste e altre aree già pubbliche, con origine e destinazione multipla, finalizzato all'acquisizione gratuita delle aree utili alla realizzazione di progetti urbanistici di interesse pubblico; l'applicazione del meccanismo può essere riservata a casi specifici, per esempio relativi allo spostamento di crediti verso aree di proprietà comunale previo avviso pubblico, in alternativa al più generale meccanismo applicativo di Tipo 3;
- *Meccanismo applicativo di Tipo 3:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili da aree (ambiti di origine o ambiti allo stesso tempo di origine e destinazione), specificatamente individuate nel PUG/P, da destinare alla realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici, previa la loro cessione a titolo gratuito al Comune;
- *Meccanismo applicativo di Tipo 4:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili da aree (ambiti di origine) non puntualmente individuate nel PUG/P, di particolare valenza ambientale o storico culturale, contestualmente alla loro cessione a titolo gratuito al Comune, finalizzata alla realizzazione di interventi e progetti di interesse collettivo (riqualificazione formale e funzionale o ricomposizione paesaggistica dei tessuti urbani degradati e delle aree di frangia, salvaguardia ambientale e valorizzazione delle emergenze paesaggistiche, storico culturali e archeologiche, realizzazione del progetto di rete ecologica) o comunque alla realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici non puntualmente localizzati nel PUG/P;
- *Meccanismo applicativo di Tipo 5:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili a seguito della demolizione di manufatti incongrui e/o degradati, legittimamente assentiti, e al contestuale recupero delle aree di sedime e di pertinenza nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, con o senza la contestuale cessione delle aree di sedime degli immobili demoliti e senza alcuna possibilità di ricostruzione in sito; l'interesse alla contestuale cessione gratuita dell'area di pertinenza degli immobili demoliti, laddove non esplicitamente previsto nel PUG, deve essere manifestato dal Comune in fase di attuazione dell'intervento.
- *Meccanismo applicativo di Tipo 6:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili a seguito del recupero dei beni diffusi del paesaggio rurale, senza la cessione delle aree di sedime degli immobili recuperati;
- *Meccanismo applicativo di Tipo 7:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili a seguito della costituzione di servizi d'interesse pubblico in edifici privati o loro parti; tali diritti andranno attribuiti nella misura delle Slp convertite a servizi in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento.



- 7.** L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei crediti edilizi acquisibili a titolo di compensazione tramite l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti al precedente comma, comporta:
- per i meccanismi di tipo 3 e 4, la cessione gratuita al Comune delle aree di origine che hanno maturato detti crediti;
  - per il meccanismo di tipo 5, il recupero delle aree di pertinenza del manufatto incongruo o degradato secondo le previste modalità da definirsi nell'ambito di specifici interventi di miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica messi in atto dal Comune; con o senza la cessione gratuita al Comune delle aree di origine da valutarsi in sede di progetto di intervento e di convenzionamento;
  - per il meccanismo di tipo 6, il recupero dei beni diffusi del paesaggio rurale, secondo le modalità definite all'art. 11/P;
  - per il meccanismo di tipo 7, asservimento, convenzionamento o accreditamento con relativo regolamento d'uso delle superfici private aperte all'uso pubblico.
- 7.1** In ogni caso di cessione di aree al Comune dovrà essere preventivamente verificata da parte del soggetto competente la necessità o meno della loro bonifica.
- 7.2** Le aree cedute gratuitamente al Comune non concorrono, a meno dei casi esplicitamente richiamati nel PUG/P, al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi derivabili dai corrispondenti crediti maturati.
- 8.** L'impiego, anche in forma frazionata, dei crediti edilizi di cui ai meccanismi perequativi di tipo 3, 4, 5, 6 e 7 è libero e può essere esercitato nel rispetto delle presenti norme e di quelle del Regolamento Edilizio.
- 9.** I diritti edificatori (crediti edilizi) accantonabili, attribuiti a titolo di perequazione o di compensazione attraverso l'applicazione dei meccanismi del Tipo 3, 4, 5, 6 e 7, sono liberamente commerciabili, una volta annotati sull'apposito Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori, nel rispetto dei limiti connessi alla definizione dei distretti perequativi di cui al PUG/P.
- 10.** I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i crediti edilizi nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari, ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri immobiliari e nell'apposito Registro comunale delle quantità edificatorie o dei crediti edilizi, previsto dall'art. 8 della L.R. 18/2019 e s.m.i. e da istituirsi a cura del Comune.
- 11.** In particolare sono annotati sul Registro comunale dei crediti edilizi senza oneri a carico dei soggetti interessati:
- il numero del certificato e la data di registrazione di acquisizione del credito edilizio;
  - il titolare del certificato;
  - l'entità del credito edilizio attribuito a titolo di compensazione;
  - il tipo di meccanismo compensativo che ha generato il credito e l'identificazione catastale delle aree;
  - i trasferimenti a terzi dei crediti edilizi;

- le note relative a eventuali acquisizioni parziali o totali dei crediti edilizi, quelle relative ad annullamenti per trasferimento parziale o totale dei crediti edilizi, quelle relative a eventuali annullamenti per utilizzo parziale o totale dei crediti edilizi, quelle relative a eventuali annullamenti per frazionamento.
12. Il Registro comunale dei crediti edilizi è consultabile con le stesse modalità previste per gli strumenti di pianificazione ed è pubblicato nel portale web istituzionale del Comune.
  13. Il Certificato di destinazione urbanistica è integrato con le informazioni relative ai crediti edilizi interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
  14. Ogni intervento che comporti utilizzazione di crediti edilizi deve essere accompagnato dal certificato di cui al precedente comma.

#### **Art. 5/S      Destinazioni d'uso**

1. Nelle aree comprese nei contesti urbani le funzioni potranno essere liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito, a meno dei casi specificatamente precisati nel PUG|P.
2. La destinazione d'uso giuridicamente rilevante di un immobile è quella stabilita dal titolo edilizio ovvero, in assenza di questo, da idoneo atto amministrativo pubblico di carattere urbanistico o catastale o da altri documenti probanti l'uso continuativo specifico dell'immobile.
3. Le destinazioni d'uso sono costituite dalle seguenti categorie funzionali (intendendo per categoria funzionale la destinazione d'uso qualificante e prevalente in termini di SIp dell'unità edilizia o dell'unità immobiliare in essa compresa e funzionalmente autonoma, ancorché siano presenti altre funzioni compatibili che integrano o rendono possibile tale destinazione principale):
  - *residenziale*: compresi gli usi strettamente connessi alla residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, e i Bed & Breakfast;
  - *turistico-ricettiva*;
  - *produttiva e direzionale*: comprendente, a titolo esemplificativo, le destinazioni artigianali di servizio (cura della persona, manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici) e artistico (lavorazioni artistiche e tradizionali), le destinazioni direzionale e socio-sanitaria, le destinazioni a servizi di interesse generale a carattere istituzionale, religioso, culturale, sportivo e simili, pubblici o privati di uso pubblico.
  - *commerciale*;
  - *rurale*.
4. Sono considerate attività produttive integrabili nel contesto urbano, la cui localizzazione è incentivata in particolare negli ambiti della rigenerazione del contesto in consolidamento di cui all'art. 28/P, le seguenti:
  - artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
  - artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;

- artigianato dei servizi agli automezzi (comprendente attività di assistenza e riparazione degli automezzi);
  - le attività di servizio alle imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc.
5. Le attività di cui al comma 4 possono essere insediate nei contesti urbani nel rispetto dei seguenti requisiti di compatibilità:
    - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore” per le aree II (prevalentemente residenziali);
    - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall’ente gestore della rete fognante;
    - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.
  6. Eventuali categorie funzionali non direttamente riconducibili a quelle di cui al precedente comma sono classificate per analogia di funzione e di effetti indotti in termini di carico urbanistico.
  7. Gli interventi relativi alla modifica della destinazione d’uso, per tutte le destinazioni ammesse dal Piano, devono garantire e dimostrare, in sede di presentazione del progetto, la loro compatibilità con la specifica tipologia dell’unità edilizia interessata dall’intervento (in particolare per le unità edilizie in cui sono ammessi esclusivamente gli interventi fino al restauro) e escludere chiaramente la determinazione di impatti sul tessuto insediativo, con particolare riferimento alle infrastrutture, alla mobilità e alla sosta.
  8. La modifica della destinazione tra funzioni appartenenti alla medesima categoria è sempre ammessa purché il nuovo uso sia compatibile con la tutela dei caratteri propri del contesto urbano interessato, sia conforme alle norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento ambientale, superamento barriere architettoniche e a tutta la normativa correlata al nuovo uso.
  9. Il cambio di destinazione d’uso, anche senza opere, tra differenti categorie funzionali di cui al comma 3, che comporti aumento del carico urbanistico, è comunque subordinato alla verifica del soddisfacimento dei servizi pubblici previsti dalle presenti norme, anche attraverso l’eventuale monetizzazione degli stessi.
  10. Nelle aree comprese nei contesti territoriali dell’ambito rurale sono esclusivamente insediabili le funzioni individuate nelle specifiche disposizioni dei singoli contesti.
  11. Qualora gli interventi previsti dal Piano siano condizionati all’insediamento di una specifica destinazione, tale destinazione avrà vincolo almeno decennale; il vincolo minimo decennale vale anche per gli interventi ammessi a favore dei soli IAP.

**Art. 6/S        Indici di utilizzazione territoriale, indice compensativo e criteri di attribuzione**

1. Gli indici di utilizzazione territoriale sono sempre espressi in mq/mq.
2. Il Piano definisce differenti indici di utilizzazione territoriale e in particolare:

### 2.1 *Indice di utilizzazione territoriale proprio (Iut proprio)*

Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub> edificabile per ogni mq di superficie territoriale, attribuita quale diritto edificatorio.

La capacità edificatoria espressa dall'indice proprio deve essere direttamente utilizzata nelle aree o nei comparti che la generano ad esclusione delle aree sottoposte a meccanismi perequativi di tipo 2, per le quali è previsto il trasferimento di tali capacità edificatorie in differenti comparti e ad esclusione di tutte le aree comprese negli Ambiti perequativi di origine, per le quali è unicamente ammessa la costituzione di crediti edilizi liberamente commerciabili, tramite l'accantonamento dei diritti edificatori e la loro iscrizione nel Registro delle quantità edificatorie, condizionata alla previa cessione gratuita delle aree al Comune.

### 2.2 *Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione (Iut di minima densificazione)*

Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub> minima da edificare per ogni mq di superficie territoriale, sotto la quale gli interventi non possono essere attuati.

L'indice di minima densificazione è composto dalla sommatoria dell'indice proprio con l'indice derivabile dalle quantità edificatorie provenienti dall'impiego dei crediti edilizi, acquisibili attraverso commercializzazione o trasferimento dalle aree di origine definite dal Piano.

In molti contesti l'indice di minima densificazione coincide con l'indice proprio.

### 2.3 *Indice di utilizzazione territoriale premiale (Iut premiale)*

Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub>, derivante dall'accesso alle premialità definite dal Piano, allocabile nel lotto urbanistico di intervento per ogni mq di superficie territoriale, oltre alla eventuale quantità espressa dall'indice di minima densificazione.

Tale indice è finalizzato a incentivare il miglioramento della qualità edilizia e della qualità urbana ed è connesso al raggiungimento di specifici requisiti prestazionali fissati dal Piano, relativi in particolare alla sostenibilità ambientale del singolo intervento edilizio e al contributo dell'intervento all'innalzamento della qualità urbana complessiva dell'insediamento.

Il PUG/P definisce il valore dell'indice premiale nei differenti contesti del Piano, articolando i criteri che complessivamente vanno a comporre tale indice tra quelli riferiti alla qualità edilizia (con particolare riferimento alla sostenibilità dell'intervento o all'incremento/articolazione dell'offerta di ERS) e quelli riferiti al contributo dell'intervento al miglioramento complessivo della qualità urbana (quali l'attuazione unitaria degli interventi, la riduzione del consumo di suolo, la quota aggiuntiva di attrezzature di interesse generale, il contributo alla mixità funzionale del tessuto urbano).

Il valore dell'indice premiale, composto da tutte le sue differenti componenti, non potrà comunque essere superiore a 0,30 mq/mq.

### 2.4 *Indice di massima utilizzazione territoriale (Iut massimo)*

Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub> massima allocabile nel lotto urbanistico di intervento per ogni mq di superficie territoriale.

Tale Indice non è mai superabile e deriva dalla sommatoria della SIp attribuita quale diritto edificatorio (indice proprio), della eventuale SIp relativa all'utilizzo di diritti edificatori perequati (da acquisire per il raggiungimento dell'indice di minima densificazione), della SIp relativa alle premialità edificatorie (indice premiale) e della eventuale ulteriore quota di diritti edificatori perequati acquisibile per il raggiungimento dell'indice di massima utilizzazione nel caso di flessibilità dell'indice stesso.

Rappresenta, in ogni caso, l'indice massimo applicabile in una determinata area.

3. L'indice di utilizzazione territoriale proprio sarà uguale per tutte le aree con uguali caratteristiche di fatto e di diritto, mentre l'indice di massima utilizzazione territoriale potrà differire in funzione degli specifici obiettivi progettuali del Piano e in funzione delle differenti connotazioni urbanistiche rilevate e di previsione dei contesti localizzativi delle trasformazioni.
4. Il dimensionamento del Piano, considerando che indice di minima densificazione e indice di massima utilizzazione scontano possibili trasferimenti / commercializzazioni dei crediti edilizi determinati da indice proprio e indice premiale e che lo stesso indice premiale sconta l'innalzamento della qualità edilizia e urbana assorbendo al suo interno ogni ulteriore premialità derivante da leggi regionali, è verificato rispetto all'indice al valore del solo indice proprio.
5. Alle aree comprese nei contesti territoriali dell'ambito urbano, i PUG|P potranno attribuire le seguenti capacità edificatorie proprie massime:
  - alle aree comprese nei contesti consolidati e identificate nel PUG/S come *CU 2.1 Città consolidata di Porto Cesareo e di Torre Lapillo*, il PUG|P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 1,00 mq/mq;
  - alle aree comprese nei contesti consolidati e identificate nel PUG/S come *CU 2.2 Tessuto consolidato dei Bacini e di Scalo di Furno*, il PUG|P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,40 mq/mq;
  - alle aree comprese nei contesti consolidati e identificate nel PUG/S come *CU 2.3 Contesto urbano consolidato recente*, il PUG|P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,50 mq/mq;
  - alle aree comprese nei contesti in via di consolidamento e identificate nel PUG/S come *CU 3.1 Contesto urbano in consolidamento*, il PUG|P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,20 mq/mq;
  - alle aree comprese nei contesti del recupero e della rigenerazione e identificate nel PUG/S come *CU 4.1 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Torre Lapillo*, il PUG|P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,03 mq/mq;
  - alle aree comprese nei contesti del recupero e della rigenerazione e identificate nel PUG/S come *CU 4.2 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero*, il PUG|P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,01 mq/mq;
  - alle aree comprese nei contesti del recupero e della rigenerazione e identificate nel PUG/S come *CU 4.3 Contesto insediativo del recupero*, il PUG|P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,15 mq/mq;

- alle aree comprese nei contesti del recupero e della rigenerazione e identificate nel PUG/S come *CU 4.4 Contesto insediativo del recupero ad attuazione differita*, il PUG|P, qualora ne assumesse la possibilità di attuazione, potrà attribuire un Indice proprio di utilizzazione territoriale uguale a quello del contesto CU 4.3 Contesto insediativo del recupero, ovvero non superiore a 0,15 mq/mq; nel caso in cui le previsioni di trasformazione non siano assunte nel PUG/P, il PUG|P stesso potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,01 mq/mq;
- alle aree comprese nei contesti del recupero e della rigenerazione e identificate nel PUG/S come *CU 4.5 Contesto costiero del recupero paesaggistico*, il PUG|P non può attribuire alcun indice territoriale proprio;
- alle aree comprese nei contesti urbani della trasformazione e identificate nel PUG/S come *CU 5.1 Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il PUG vigente*, il PUG|P conserva gli indici di fabbricabilità del vigente PUG, espressi in mc/mq;
- alle aree comprese nei contesti urbani della trasformazione e identificate nel PUG/S come *CU 5.2 Contesto di possibile trasformazione a prevalente destinazione residenziale ad attuazione differita*, il PUG|P, qualora ne assumesse la possibilità di attuazione, potrà attribuire un Indice proprio di utilizzazione territoriale uguale a quello del contesto CU 3.1 Contesto urbano in consolidamento, ovvero non superiore a 0,20 mq/mq; nel caso in cui le previsioni di trasformazione non sono assunte nel PUG/P, il PUG|P stesso potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,01 mq/mq;
- alle aree comprese nei contesti produttivi e identificate nel PUG/S come *CU 6.2 Area artigianale di nuovo impianto*, il PUG/P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,60 mq/mq;
- alle aree identificate nel PUG/S come *CU 6.3 Contesto turistico esistente consolidato in completamente secondo il PUG vigente*, il PUG|P conserva gli indici di fabbricabilità del vigente PUG, espressi in mc/mq;
- alle aree identificate nel PUG/S come *CU 6.4 Contesto turistico esistente consolidato in ambito rurale*, il PUG/P non può attribuire alcun indice territoriale proprio;
- alle aree identificate nel PUG/S come *CU 6.6 Principali dotazioni territoriali di possibile futura espansione*, il PUG/P attribuisce un indice territoriale proprio solo nei casi in cui ammette l'attuazione privata degli interventi, con un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,05 mq/mq;
- alle aree comprese nei contesti rurali (*Contesto rurale agricolo da rafforzare CR\_A*), il PUG/P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,01 mq/mq;
- alle aree comprese nei contesti rurali (*Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare – Le aree interne| CR\_VP 2*), il PUG/P potrà attribuire un Indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,005 mq/mq;
- alle aree comprese nei contesti rurali (*Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare – La costa e le aree umide| CR\_VP 1*), il PUG/P non può attribuire alcun indice territoriale proprio.

6. Gli indici di utilizzazione territoriale proprio di cui al precedente comma sono maggiorabili a titolo di premialità, nei limiti fissati dal PUG/S e secondo l'articolazione e le specifiche definite nel PUG/P.
7. Alle aree comprese nei contesti territoriali dell'ambito urbano, i PUG|P potranno attribuire differenti indici di massima utilizzazione territoriale in coerenza con gli obiettivi fissati nel PUG/S.
8. Sono sempre fatte salve le quantità edilizie esistenti regolarmente assentite o condonate e per le rispettive destinazioni d'uso. Qualora l'indice di utilizzazione territoriale generi una capacità edificatoria inferiore a quella già realizzata, la capacità edificatoria residua è nulla.
9. *Indice compensativo*  
Rappresenta l'indice virtuale applicabile agli ambiti di origine al fine di determinare i crediti edilizi spettanti agli aventi diritto, a seguito della cessione dell'area alla pubblica amministrazione nell'ambito dei meccanismi applicativi della perequazione.

#### **Art. 7/S Servizi pubblici o di interesse pubblico**

1. Il PUG/S, accertata la domanda di servizi pubblici o d'interesse pubblico espressa dalla popolazione residente, gravitante e insediabile, determina le necessità aggiuntive a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e insorgenti, derivabili dagli interventi di nuova costruzione e dai mutamenti delle destinazioni d'uso.
2. Si definiscono servizi pubblici, o d'interesse pubblico, i servizi realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o che, a esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, se di proprietà o gestione privata, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva. I servizi pubblici o d'interesse pubblico devono rispondere alla domanda espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale e dal bacino territoriale di attrazione del Comune, in riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.
3. Le aree per la realizzazione dei servizi pubblici o d'interesse pubblico dovranno avere caratteristiche qualitative utili al corretto espletamento delle funzioni che ospitano, per corretti livelli di fruibilità e gradi di accessibilità.
4. La quantità minima di aree da destinare a servizi negli ambiti di nuova trasformazione o di rigenerazione sottoposti a pianificazione urbanistica esecutiva (in seguito PUE) o ad attuazione diretta convenzionata, maggiorabile dalle componenti programmatiche per le diverse tipologie dei contesti territoriali, è la seguente:
  - per le funzioni residenziali il 54% della superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile, da destinarsi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, oltre a una quota del 18% della Slp da destinarsi a ERS nei contesti della trasformazione;
  - per funzioni produttive urbane il 10% della superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile, da destinarsi a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie;
  - per funzioni direzionali e commerciali, ad esclusione degli esercizi di vicinato, il 100% della Slp, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi e la

rimanente quota da destinarsi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico;

- per funzioni alberghiere, il 100% della SIp, escluse le sedi viarie, da destinarsi a parcheggi, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive e a verde pubblico;
- per gli uffici e gli esercizi di vicinato il 54% della superficie lorda di pavimento (SIp) realizzabile, da destinarsi a parcheggi.

Le aree da destinarsi a servizi indispensabili dovranno essere reperite all'interno degli ambiti della rigenerazione o della trasformazione individuati dal Piano e cedute gratuitamente.

5. Le stesse quantità minime di cui al comma 5 valgono anche per tutti i contesti urbani per gli interventi di nuova costruzione che realizzino nuove SIp e per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che implementino di oltre il 20% le SIp preesistenti (gli interventi di ampliamento nel limite di un incremento del 20% della SIp esistente e senza incrementi del volume geometrico non dovranno corrispondere aree da destinare a servizi).
6. La quantità minima di aree da destinare a servizi indispensabili per i cambi di destinazione d'uso è la seguente:
  - da funzioni produttive urbane o agricole verso funzioni residenziali e alberghiere, uffici e esercizi di vicinato, il 54% della SIp interessata dal mutamento d'uso, da destinarsi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;
  - da funzioni produttive urbane verso funzioni direzionali o commerciali il 100% della SIp, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi e la rimanente quota da destinarsi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico;
  - da funzioni residenziali verso funzioni direzionali o commerciali il 46% della SIp, da destinarsi a parcheggio.
7. Le aree da destinarsi a servizi indispensabili di cui ai commi 6 e 7 potranno essere corrisposte mediante il loro reperimento e la cessione gratuita o in alternativa totale o parziale alla cessione mediante monetizzazione, qualora non risultino possibili o non opportune per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali e secondo quanto espressamente previsto nel PUG/P.
8. Qualora il PUG|P accerti che alcuni interventi di trasformazione, di rigenerazione o di cambio di destinazione d'uso non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.
9. Le previsioni contenute nel Piano si attuano mediante:
  - la cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, oppure mediante la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico e generale, in sede di attuazione delle previsioni contenute nel Piano per gli Ambiti della Trasformazione (AT) e per gli Ambiti



della Rigenerazione (AR) o in sede di nuova edificazione assoggettata a obbligo di convenzione;

- l'applicazione dei criteri perequativi e compensativi previsti dal Piano, come normati dall'art. 4/S del PUG/S e dagli artt. 10/P e 11/P del PUG/P, ovvero tramite cessione gratuita da parte dei privati a fronte del riconoscimento di un credito edilizio liberamente commerciabile o trasferibile;
- il concorso da parte dei privati alla realizzazione, totale o parziale, dei servizi previsti;
- l'attivazione delle più idonee procedure di espropriazione per pubblica utilità od accordi bonari, secondo le norme di legge regolanti la materia, solo in via residuale e qualora le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi non possano essere acquisite secondo le modalità che precedono.

10. In alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione, in tutte le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano o a esse integrative, su aree di loro proprietà o su aree di proprietà pubblica, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o altro Ente preposto, secondo progetto conforme alle esigenze comunali. La proposta di realizzazione diretta, corredata da progetto esecutivo dell'opera, è soggetta all'approvazione della Giunta Comunale, ovvero, in caso contrario a diniego motivato con argomentazioni di interesse pubblico.
11. La classificazione dei servizi di cui agli articoli successivi non deve considerarsi esaustiva ed immodificabile; l'inserimento di nuovi gruppi, tipologie e classi non comporterà comunque variante al Piano.
12. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal PUG/P e le trasformazioni dei servizi esistenti non previste dal Piano e classificabili come interventi di ampliamento, miglioramento qualitativo o rifunzionalizzazione non comportano l'obbligo di procedere a variante urbanistica del PUG/P ed è autorizzata con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, previa verifica della coerenza della proposta di modifica con l'impianto complessivo del Piano.
13. La realizzazione di servizi e attrezzature su aree diverse da quelle individuate dal Piano comporta l'avvio, laddove non si riduca il dimensionamento complessivo delle aree a servizi, della procedura di variante al solo PUG/P.
14. Le modifiche in riduzione al dimensionamento complessivo dei servizi previsti dal Piano potranno avvenire solo previa variante al PUG/S.

#### **art. 8/S        Definizioni - Servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:
  - i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati direttamente dal Comune;
  - i servizi realizzati e ceduti al Comune o asserviti all'uso pubblico da parte dei privati, nell'ambito dei piani attuativi o nelle edificazioni convenzionate;
  - i servizi e le attrezzature, anche privati, di interesse pubblico o generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore dell'utenza

stabilmente residente o gravitante nel territorio comunale e un miglioramento della vita individuale e collettiva.

2. La convenzione, l'atto di asservimento e il regolamento d'uso di cui al comma precedente, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno avere il seguente contenuto minimo essenziale:

- oggetto del servizio prestato;
- validità della convenzione (durata e decorrenza del servizio);
- caratteristiche prestazionali e modalità di gestione del servizio proposto;
- previsione di orari e modalità di utilizzo e funzionamento del servizio, coerentemente alle esigenze pubbliche sottese;
- previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. minori, residenti, ecc.);
- regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale del servizio).

### 3. **Opere di urbanizzazione primaria**

3.1 Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture e i servizi necessari per considerare edificabile un'area.

3.2 Rientrano tra le urbanizzazioni primarie:

- strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclopedonali;
- parcheggi e spazi destinati alla sosta;
- rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multiservizi e relative cabine di distribuzione;
- attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti urbani;
- verde pubblico attrezzato di prossimità.

3.3 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei contesti. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità ambientale e paesaggistica e prevedere gli opportuni ed eventuali accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale.

### 4. **Opere di urbanizzazione secondaria**

4.1 Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero territorio comunale o di sue ampie zone.

4.2 Rientrano tra le urbanizzazioni secondarie:

- asili nido e scuole per l'infanzia;
- scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (primarie e secondarie);
- centri di ricerca;
- attrezzature amministrative;

- centri sociali;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- mercati di quartiere;
- chiese, edifici religiosi e luoghi per il culto;
- aree verdi di quartiere (giardini)
- parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane (parchi);
- impianti sportivi di quartiere;
- attrezzature culturali;
- attrezzature sanitarie e assistenziali;
- parcheggi al servizio di vaste zone urbane;
- cimiteri;
- attrezzature connesse alle reti tecnologiche e similari.

### **Art. 9/S      Definizioni - Attrezzature e servizi di interesse generale di proprietà privata**

1. Si definiscono attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale quelli aventi funzione integrativa rispetto alle attrezzature e ai servizi pubblici, secondo l'elenco, esemplificativo ma comunque non esaustivo, di seguito riportato:
  - attrezzature per l'istruzione, per la formazione, culturali, ricreative, politiche, sindacali e di categoria;
  - attrezzature sanitarie (poliambulatori, laboratori di analisi, centri di riabilitazione e recupero, ecc.) e per la cura del corpo;
  - strutture assistenziali (centri per anziani, case di riposo, ostelli e ricoveri);
  - attrezzature per l'infanzia (asili nido, ludoteche o similari);
  - residenze speciali (case per studenti, anziani, categorie disagiate, ecc.);
  - attrezzature sportive e per il tempo libero e la ricreazione;
  - attrezzature turistiche (spazi per convegni e fiere, attrezzature connesse e qualificanti la ricettività turistica);
  - esercizi pubblici connessi alle attrezzature ammesse: bar, trattorie, tavola calda, ecc.;
  - centri servizi annessi a insediamenti produttivi, commerciali, direzionali (centri di ricerca, sviluppo, innovazione e creazione di nuova impresa, servizi medici di assistenza e pronto soccorso, spacci di consumo, centri di assistenza sociale, nursery e nidi d'infanzia, locali di ritrovo ed esercizio di attività sindacali, servizi di assistenza amministrativa e di promozione alle aziende, ecc.);
  - centri sociali, spazi di aggregazione per giovani e anziani;
  - parcheggi scoperti e coperti, interrati o multipiano;
  - impianti tecnologici;
  - altre eventuali che assicurino lo svolgimento di attività collettive di uso pubblico o d'interesse generale (es. attività no-profit, ecc.).
2. Le aree o attrezzature di cui al comma precedente concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale solo nel caso in cui i servizi ivi insediati siano prestati in regime di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione, ivi

comprese le forme di accreditamento di competenza di Enti diversi dal Comune previste dalla normativa vigente per il servizio di cui trattasi.

**3.** Relativamente ai servizi a riconoscimento comunale, la convenzione deve necessariamente possedere i seguenti contenuti minimi:

- la destinazione d'uso, la superficie lorda di pavimento e le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
- l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificarla, purché nell'ambito di quelle ammesse dal Piano, e in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- i tempi per la realizzazione dell'opera;
- la durata della convenzione, generalmente almeno ventennale e le eventuali condizioni di rinnovo e/o subentro di terzi;
- l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento ed il relativo regime proprietario di tutte le aree;
- l'indicazione delle aree da assoggettare a pubblica servitù a seguito della realizzazione degli interventi;
- l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento a essi dei relativi costi;
- la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;
- le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conformi ad analoghe tipologie di servizio a erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo;
- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione;
- congrue garanzie finanziarie.

**4.** Le convenzioni, gli atti di asservimento o i regolamenti d'uso sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 10/S Definizioni - Attrezzature non computabili nella dotazione di "aree a standard"**

**1.** Non sono computabili nella dotazione di aree a standard le seguenti aree:

**1.1** Opere di urbanizzazione destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

**1.2** Opere di urbanizzazione identificabili come servizi pubblici a rete, quali:

- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori;

- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
- rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
- rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
- rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;

e i relativi impianti tecnologici, quali:

- impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
- cabine trasformazione energia elettrica,
- piccole centrali telefoniche,
- cabine decompressione gas.

1.3 Impianti ecologici quali vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

1.4 Attrezzature cimiteriali.

1.5 Insediamenti militari (caserme) e attività ad essi collegati.

1.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

## **Art. 11/S      Classificazione dei servizi a standard**

1. I servizi individuati e regolati dal Piano sono ripartiti nei gruppi di seguito elencati:

### *1.1 Istruzione, innovazione e ricerca*

Comprende servizi, attrezzature e impianti destinati all'educazione e formazione di base, superiore e specialistica (asili nido, scuole dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo e secondo grado, università e scuole speciali, ecc.).

### *1.2 Attrezzature di interesse comune - Salute e assistenza sociale*

Comprende le strutture destinate alla tutela e alla cura della salute delle persone (ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori, comunità alloggio, ecc.) e le strutture destinate alla tutela, all'assistenza e alla formazione delle categorie sociali individuate come più fragili (anziani, giovani, immigrati, disabili) e/o delle persone in difficoltà (centri socio-sanitari e per il disagio, centri famiglia, centri di ascolto, alloggi protetti, ecc.).

### *1.3 Attrezzature di interesse comune - Pubblica amministrazione e sicurezza*

Comprendono le strutture destinate a funzioni amministrative, istituzionali, legate ai compiti degli Enti Pubblici e/o Enti gestori di servizi convenzionati con tali Enti, nonché destinate ad attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (Polizia, Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile, ecc.).

### *1.4 Attrezzature di interesse comune - Culto*

Comprendono le attrezzature di interesse comune destinate al culto, alla formazione religiosa, alle connesse attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro, ivi

compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate ad alloggi, oratori e attrezzature parrocchiali.

#### *1.5 Attrezzature di interesse comune - Attività culturali e ricreative*

Rientrano nel gruppo i servizi per la cultura e il tempo libero, destinati allo svolgimento di attività culturali, ricreative e di intrattenimento (biblioteche, ludoteche, musei, teatri e auditorium, centri sociali e socio-culturali, ecc.).

#### *1.6 Attrezzature di interesse comune - Aree mercatali*

Comprendono gli spazi pubblici aperti pavimentati e attrezzati legati al commercio al dettaglio di carattere temporaneo (mercati, fiere) e gli spazi pubblici al coperto destinati a mercato stabile.

#### *1.7 Verde e sport*

Il gruppo comprende gli spazi verdi, pubblici o a uso pubblico, eventualmente attrezzati, funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative-sportive e per il tempo libero (parchi urbani, giardini, orti urbani, ecc.), le attrezzature sportive, all'aperto e al coperto, nonché le aree verdi finalizzate al miglioramento della qualità urbana e ambientale (spazi di connessione ambientale, di mitigazione delle infrastrutture, ecc.).

#### *1.8 Aree a parcheggio*

Comprende le aree a parcheggio in sede propria.

#### **2. Il PUG|P può articolare e dettagliare la disciplina degli spazi pubblici.**

### **Art. 12/S Edilizia residenziale sociale**

- 1.** L'edilizia residenziale sociale comprende tutte le forme di alloggio sociale quale servizio che svolge la funzione d'interesse generale, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo; essa include alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto da parte delle fasce sociali non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato.
- 2.** L'edilizia residenziale sociale (ERS) rappresenta una dotazione pubblica sociale, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi previsti per legge.
- 3.** Il PUG|P in tutti gli ambiti di rigenerazione e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale del centro urbano di Porto Cesareo dovrà prevedere, a meno di motivate eccezioni, che almeno una quota della SIp ammessa pari a 10% sia destinata a ERS, da realizzare su una porzione della superficie territoriale complessiva dell'intervento, senza obbligo di cessione ma previo atto di asservimento all'uso pubblico e gestione dei servizi abitativi realizzati a carico del privato.
- 4.** Il PUG|P può articolare la disciplina degli spazi per l'edilizia residenziale sociale (ERS).

## Capo III – Invarianti strutturali

### Art. 13/S Natura e ambito di applicazione

1. Le invarianti strutturali fanno riferimento a elementi patrimoniali, a componenti strutturali, ad assetti legati a condizioni di vulnerabilità, a condizioni ambientali e di tutela istituzionale, a infrastrutture funzionali specializzate o di rango. Esse, da un lato, assicurano l'integrità fisica e la qualità del territorio, e dall'altro rappresentano i valori stabili e non negoziabili poiché caratteri fondativi dell'identità del luogo e dell'identità collettiva.
2. Il PUG|S per le invarianti strutturali persegue obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, anche attraverso specifiche limitazioni d'uso delle proprietà.
3. Le invarianti strutturali, raffigurate nelle *Tavole PUG|S IS da 01 a 09*, sono state individuate in applicazione:
  - del D.lgs. n. 42 del 2004, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*;
  - del D.lgs. N. 152 del 2006, *Norme in materia ambientale*;
  - della L. n. 394 del 1991, *Legge quadro sulle aree protette*;
  - del sistema della tutela della Rete Natura 2000 (*Direttiva "Habitat", 92/43/CEE e Direttiva "Uccelli", 79/409/CEE*);
  - di appositi provvedimenti da parte degli Enti operanti alla scala sovracomunale;
  - del *Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico*, redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – sede Puglia;
  - degli specifici compiti assegnati dalla Regione ai comuni, per l'applicazione e integrazione del *Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)*;
  - degli specifici compiti assegnati dalla Provincia ai comuni, per l'applicazione e integrazione del *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)*;
  - di specifici approfondimenti condotti nell'ambito della redazione del Piano Territoriale della Riserva Naturale Regionale Orientata *"Palude del Conte e duna costiera – Punta Prosciutto"*;
  - di specifici approfondimenti messi a disposizione dall'Area marina protetta *AMP Porto Cesareo*;
  - di specifici approfondimenti condotti nell'ambito della redazione della Variante al Piano.
4. Le invarianti strutturali costituiscono beni paesaggistici o ulteriori contesti ai sensi del PPTR, a meno dei casi specificatamente indicati dal Piano, non soggetti pertanto questi ultimi alla normativa del PPTR e a quanto previsto al successivo comma 5 ma esclusivamente alle norme del Piano.
5. Ogni modificazione dello stato dei luoghi nelle aree di pertinenza e nelle aree di rispetto dei beni paesaggistici o degli ulteriori contesti individuati dal Piano, ad esclusione di quanto espressamente escluso a norma di legge, è subordinata a preventivo accertamento di compatibilità paesaggistica secondo le procedure previste dall'art. 91 delle NTA del PPTR; è fatta salva la procedura di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR per le invarianti assimilate a beni paesaggistici del PPTR.

6. Le invarianti strutturali identificano, in coerenza con il PPTR, le componenti di pregio e rilevanza territoriale e paesaggistica in funzione di quattro distinti gruppi di appartenenza:
  - *Invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica*
  - *Invarianti strutturali del sistema della struttura idrogeomorfologica*
  - *Invarianti strutturali del sistema della struttura ecosistemica-ambientale*
  - *Invarianti strutturali del sistema della struttura antropica e storico culturale*
7. Tutte le disposizioni dettate dal PUG|S per le invarianti integrano e prevalgono sulle disposizioni dei singoli contesti territoriali, sia del PUG|S sia del PUG|P, nelle quali le invarianti ricadono.
8. Nelle aree interessate dalla sovrapposizione di ulteriori contesti e beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'art. 134 del Codice si applicano tutte le relative discipline di tutela; in caso di disposizioni contrastanti prevale quella più restrittiva.

#### **Art. 14/S Invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica**

1. Le invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica, raffigurate nella *Tavola PUG|S IS.01*, rappresentano le componenti di rischio per gli insediamenti determinate, in particolare, dalla pericolosità geomorfologica e dalla pericolosità idraulica.
2. Le invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica individuate dal PUG assumono:
  - le aree a pericolosità idraulica e le aree a pericolosità geomorfologica definite dal *Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)*;
  - il reticolo idrografico come individuato nella Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale Sede Puglia;
  - le aree caratterizzate da specifiche tutele del *Piano di Tutela delle Acque*.
3. Tra gli elementi di pericolosità idraulica sono individuati:
  - a. area ad alta pericolosità idraulica AP;
  - b. area a media pericolosità idraulica MP;
  - c. area a bassa pericolosità idraulica BP.
4. Tra gli elementi di pericolosità geomorfologica sono individuati:
  - a. area a pericolosità geomorfologica molto elevata PG3;
  - b. area a pericolosità geomorfologica elevata PG2;
5. Tra gli ulteriori elementi per la tutela dell'integrità fisica sono individuati:
  - a. area interessata da contaminazione salina.

#### **Art. 15/S Principi generali per la realizzazione degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica**

1. Le aree a pericolosità idraulica comprendono le aree caratterizzate da significativi fenomeni di pericolosità idraulica per gli insediamenti e le attività antropiche, individuate dal PAI e classificate con differenti livelli di rischio.



2. Nelle aree a pericolosità idraulica fino alla realizzazione delle opportune opere di messa in sicurezza e alla conseguente eventuale revisione del PAI, a cura dell’Autorità di Bacino competente, fatte salve le ulteriori disposizioni previste dal Titolo II, Assetto idraulico delle NTA del PAI, si applicheranno le disposizioni previste dalle stesse NTA del PAI.
3. Tutte le nuove attività, opere e sistemazioni e tutti i nuovi interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica (come definite all’art. 7, 8 e 9 delle NTA del PAI) e nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico (come definite all’art. 6 e all’art. 10 delle NTA del PAI), devono essere tali da non superare mai il livello di rischio sostenibile nella situazione attuale del territorio.
4. Tutti gli interventi di cui al comma precedente devono essere garantire le seguenti condizioni:
  - migliorare, o comunque non peggiorare, le condizioni di funzionalità idraulica;
  - non costituire in nessun caso un fattore di aumento del rischio idraulico, nè localmente nè nei territori a valle o a monte (a titolo esemplificativo producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate);
  - non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;
  - non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive nè la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione.

#### **Art. 16/S      Aree ad elevata pericolosità idraulica A.P.**

1. Nelle aree ad elevata pericolosità idraulica AP, come individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI vigente, vale quanto previsto all’art. 7 delle NTA dello stesso PAI.
2. Nelle aree di cui al comma 1, per gli interventi e alle condizioni esplicitate ai commi successivi, non è richiesta la redazione dello studio di compatibilità idrologica ed idraulica di cui al all’art. 7 comma 2 delle NTA del PAI. Per tali interventi è comunque sempre richiesto il rispetto dei principi generali di cui all’art. 15 delle presenti norme.
3. ***Interventi di demolizione senza ricostruzione***
  - 3.1 Comprendono i seguenti interventi:
    - demolizione senza ricostruzione
    - demolizione di singole parti incongrue
    - demolizione e trasferimento delle volumetrie all’esterno delle aree a pericolosità idraulica
  - 3.2 Condizioni:
    - prevedere l’incremento delle superfici permeabili
4. ***Interventi di manutenzione e di recupero***
  - 4.1 Comprendono i seguenti interventi:
    - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

- modifica dei prospetti
- frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari
- restauro e risanamento conservativo
- opere interne ai fabbricati
- adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro
- interventi per il superamento delle barriere architettoniche
- interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici

#### 4.2 Condizioni:

- non incrementare le superfici trasformate
- non prevedere ulteriore impermeabilizzazione superficiale del suolo

### 5. ***Interventi di ristrutturazione e nuova costruzione***

#### 5.1 Comprendono i seguenti interventi:

- ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti contenuti nel 20% della Slp esistente
- ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti - realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari
- ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti - volumi tecnici
- ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti - autorimesse pertinenziali
- ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti - rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi
- realizzazione di pertinenze
- realizzazione di manufatti precari
- realizzazione di annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata

#### 5.2 Condizioni:

- non interessare aree morfologicamente depresse rispetto al contesto circostante
- non incrementare le superfici trasformate
- non prevedere ulteriore impermeabilizzazione superficiale del suolo
- assenza di modifiche alla disposizione delle superfici di sedime
- non incrementare il carico urbanistico
- non prevedere cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti
- non prevedere modifiche alle caratteristiche morfologiche delle aree (movimenti terra, sbancamenti)
- assenza di volumetrie (esistenti o di progetto, residenziali e accessorie) al di sotto del piano campagna

### 6. ***Interventi di sistemazione esterna***

**6.1** Comprendono i seguenti interventi:

- realizzazione di recinzioni permeabili (rete a maglia larga, staccionata, sistema palo corda, ecc.)
- realizzazione di pavimentazioni permeabili (quali quelle in materiali sciolti, in basole solo poggiate sul terreno, ecc.) delle aree di pertinenza
- realizzazione di aree di sosta e di parcheggio
- nuove piantumazioni

**6.2** Condizioni:

- non costituire barriera al libero deflusso delle acque
- garantire la riduzione del livello di impermeabilizzazione o il non incremento nel caso di aree completamente permeabili
- non prevedere modifiche alle caratteristiche morfologiche delle aree (movimenti terra, sbancamenti)

**7. *Interventi di recupero e rinaturalizzazione***

**7.1** Comprendono i seguenti interventi:

- interventi che interessano alvei di corsi d'acqua pubblica e/o aree di pertinenza degli stessi, canali o bacini
- interventi sulle aree umide
- interventi di recupero del sistema dunare

**7.2** Condizioni:

- interventi limitati al recupero della morfologia originaria (cordone dunare) in continuità con i tratti contermini e alla sua rinaturalizzazione
- interventi limitati alla chiusura dei varchi nel cordone dunare di origine antropica
- interventi limitati alla sola pulizia dell'alveo, mediante taglio e asportazione della vegetazione spontanea ivi presente di ostacolo al regolare deflusso delle acque
- interventi strettamente necessari al ripristino della funzionalità delle opere esistenti
- nessuna nuova opera idraulica e/o interventi di modifica su opere idrauliche esistenti

**8. *Interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di uso pubblico***

**8.1** Comprendono i seguenti interventi:

- interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità
- interventi di adeguamento e ristrutturazione della rete dei servizi pubblici e privati esistenti
- manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico

**8.2** Condizioni:

- Interventi limitati alla sede stradale o all'area di sedime dell'infrastruttura esistente
- Non incrementare le superfici trasformate
- Non prevedere ulteriore impermeabilizzazione superficiale del suolo

### **Art. 17/S      Aree a media pericolosità idraulica MP**

1. Nelle aree a media pericolosità idraulica, come individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI vigente, vale quanto previsto all'art. 8 delle NTA dello stesso PAI.
2. Nelle aree di cui al comma 1, per gli interventi e alle condizioni esplicitate al precedente art. 16, come integrato ai commi successivi, non è richiesta la redazione dello studio di compatibilità idrologica ed idraulica di cui all'art. 8 comma 2 delle NTA del PAI. Per tali interventi è comunque sempre richiesto il rispetto dei principi generali di cui all'art. 15 delle presenti norme.
3. ***Interventi di ristrutturazione e nuova costruzione***
  - 3.1 Comprendono i seguenti interventi:
    - realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia
  - 3.2 Condizioni:
    - le stesse degli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione nelle aree ad alta pericolosità
4. ***Interventi di sistemazione esterna***
  - 4.1 Comprendono i seguenti interventi:
    - realizzazione di recinzioni
  - 4.2 Condizioni:
    - non costituire barriera al libero deflusso delle acque
    - non incrementare il livello di impermeabilizzazione
    - non prevedere modifiche alle caratteristiche morfologiche delle aree (movimenti terra, sbancamenti)

### **Art. 18/S      Aree a bassa pericolosità idraulica BP**

1. Nelle aree a bassa pericolosità idraulica BP, come individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI vigente, vale quanto previsto all'art. 9 delle NTA dello stesso PAI.
2. Nelle aree di cui al comma 1 per gli interventi ammessi dalle NTA del PAI, se compresi tra quelli elencati ai precedenti artt. 16 e 17 e alle medesime condizioni, non è richiesta la redazione dello studio di compatibilità idrologica ed idraulica di cui all'art. 9 comma 2 delle NTA del PAI. Per tali interventi è comunque sempre richiesto il rispetto dei principi generali di cui all'art. 15 delle presenti norme.

### **Art. 19/S      Fasce di rispetto del reticolo idrografico**

1. Nel territorio di Porto Cesareo la Carta idrogeomorfologica dell'AdB non è individuato alcun reticolo idrografico.
2. Nel territorio comunale non trova pertanto applicazione quanto previsto all'art. 6 e dall'art. 10 delle NTA dello stesso PAI.

### **Art. 20/S      Aree a pericolosità idraulica - Criteri operativi e condizioni per l'organizzazione del cantiere**

1. La cantierizzazione di tutti i nuovi interventi consentiti nelle aree a pericolosità idraulica (come definite all'art. 7, 8 e 9 delle NTA del PAI) e nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico (come definite all'art. 6 e all'art. 10 delle NTA del PAI), deve garantire:
  - condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza del cantiere, senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente
  - il non incremento, neppure temporaneo, delle superfici impermeabili
  - l'impiego di tecniche a basso impatto ambientale e tecniche di ingegneria naturalistica
  - il rispetto del principio del minimo stazionamento per i materiali frutto di demolizione
  - la salvaguardia delle risorse idriche del sottosuolo e del soprassuolo
  - la presenza di opportune reti di regimazione e di drenaggio

### **Art. 21/S      Aree a pericolosità idraulica - Procedura per l'attuazione degli interventi**

1. Gli interventi ammessi dalle norme del PAI vigente e non richiamati agli articoli precedenti si attuano con le modalità previste dallo stesso PAI.
2. Per gli interventi che non comportano una trasformazione del territorio che possa modificare il regime idraulico e che il Piano comprende tra quelli realizzabili senza la necessità di redigere uno specifico studio di compatibilità idrologica ed idraulica, dovrà essere prodotta dal tecnico progettista apposita asseverazione della non necessità di detto studio di compatibilità idrologica ed idraulica e del rispetto di tutte le condizioni previste dal Piano agli artt. 16 e 17.

### **Art. 22/S      Prescrizioni per le aree a pericolosità geomorfologica**

1. Comprendono le aree caratterizzate da significativi fenomeni di pericolosità geomorfologica per gli insediamenti e le attività antropiche, individuate dal PAI, classificate con differenti livelli di rischio.
2. Nelle aree a pericolosità geomorfologica, fino alla realizzazione delle opportune opere di messa in sicurezza e alla conseguente eventuale revisione del PAI, a cura dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale Sede Puglia, fatte salve le ulteriori disposizioni previste dal Titolo III, Assetto geomorfologico delle NTA del PAI, si applicheranno le disposizioni previste dalle stesse NTA del PAI, di seguito riportate.

Nessun intervento ammesso in dette aree, fra quelli di seguito definiti, potrà essere approvato da parte delle competenti autorità di livello regionale, provinciale o comunale senza il preventivo o contestuale parere vincolante da parte dell'Autorità di Bacino, salvo gli interventi di somma urgenza per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali, i quali dovranno comunque essere comunicati all'Autorità di Bacino.

3. Per tutte le aree, indipendentemente dal livello di pericolosità, sono **ammessi** i seguenti interventi:

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

L'attuazione degli interventi è subordinata al loro inserimento in un piano organico di sistemazione delle aree interessate che dovrà essere preventivamente approvato da parte dell'Autorità di Bacino.

Saranno inoltre ammessi interventi di somma urgenza per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio eccezionali.

4. Per le **aree a pericolosità geomorfologica molto elevata PG3** (coincidenti con le emergenze geomorfologiche rappresentate dalle "spunulate" nell'area di Torre Castiglione) sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente punto, i seguenti interventi:

- interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o d'interesse pubblico;
- interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. a condizione che non concorrano a incrementare il carico urbanistico;
- adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti, relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza e igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di SIp, del volume geometrico e del carico urbanistico.

Per l'attuazione di detti interventi, in funzione della valutazione del rischio a essi associato, dovrà essere redatto uno studio di compatibilità geologica e geotecnica che ne analizzi compiutamente gli effetti sulla stabilità dell'area interessata.

5. Per le **aree a pericolosità geomorfologica elevata PG2** (coincidenti con l'area di rispetto delle spuntate di Torre Castiglione classificate come aree PG3) sono ammessi, oltre agli interventi di cui ai precedenti punti, i seguenti interventi:
  - tutti gli interventi previsti per i rispettivi contesti territoriali di appartenenza, purché tali interventi garantiscano la sicurezza, non determinino condizioni di instabilità e non modifichino negativamente le condizioni e i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze; per cui è sempre richiesta la redazione di uno studio di compatibilità geologica e geotecnica che ne analizzi compiutamente gli effetti sulla stabilità dell'area interessata.
6. Nel territorio comunale non si riscontra la presenza di **aree a pericolosità geomorfologica media e moderata PG1**.

#### **Art. 23/S Prescrizioni per le aree di vincolo d'uso degli acquiferi**

1. Comprendono le aree interessate da contaminazione salina rilevate nel territorio comunale dal Piano di Tutela delle Acque e riportate nella *Tavola PUG/S IS.01*.
2. Le aree interessate da contaminazione salina coincidono con l'intero territorio comunale, dove, in considerazione della vicinanza con l'ambiente marino, gli acquiferi sono più intensamente interessati da fenomeni di intrusione salina.
3. Nelle aree di cui al comma 2 si applicheranno le disposizioni previste dalle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia, a cui si rimanda.

#### **Art. 24/S Invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica**

1. Le invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica, distinte tra *Componenti geomorfologiche* e *Componenti idrologiche* e raffigurate, rispettivamente, nella *Tavola PUG/S IS.02* e nella *Tavola PUG/S IS.03*, rappresentano le componenti di pregio caratterizzanti i luoghi dal punto di vista identitario per valenze di matrice idrologica e geomorfologica.
  - 1.1 I differenti caratteri dei territori costieri sono precisati nella *Tavola PUG/S IS.04*.
2. Le invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica individuate dal PUG aggiornano e integrano:
  - le perimetrazioni delle della *Struttura idrogeomorfologica* del PPTR.
  - le perimetrazioni della *Carta idrogeomorfologica della Regione Puglia* dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale Sede Puglia
3. Tra le componenti geomorfologiche sono distinti gli elementi di erosione e modellamento, gli elementi della morfologia carsica e gli elementi della morfologia costiera e in particolare sono individuati:
  - a. versanti con acclività elevata, superiore al 20% (ulteriore contesto);

- b. doline (ulteriore contesto);
  - c. grotte e relativa fascia di salvaguardia (ulteriore contesto);
  - d. geositi e relativa fascia di salvaguardia (ulteriore contesto);
  - e. cordoni dunari (ulteriore contesto).
4. Tra le componenti idrologiche sono individuate:
- a. territori costieri (bene paesaggistico);
  - b. reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale (ulteriore contesto);
  - c. sorgenti e relativa fascia di salvaguardia (ulteriore contesto);
  - d. aree soggette a vincolo idrogeologico (ulteriore contesto);
5. Ad integrazione delle componenti di cui ai commi 3 e 4, il PUG individua ulteriori componenti idrogeomorfologiche di interesse paesaggistico e in particolare:
- *ciglio di scarpata di interesse paesaggistico;*
  - *area di rispetto del ciglio di scarpata (50 m);*
  - *canali e bacini idrici;*
  - *conche.*

#### **Art. 25/S      Indirizzi, direttive e prescrizioni per i territori costieri**

1. I territori costieri consistono nella fascia di profondità costante di 300 metri, a partire dalla linea di costa 2010 fornita dalla Regione Puglia.
2. L'individuazione dei territori costieri di cui al comma 1 è riportata nella *Tavola PUG/S IS.03* e la loro articolazione è definita nella *Tavola PUG/S IS.04*.
3. Gli interventi del Piano che interessano i territori costieri tendono a: limitare e ridurre le trasformazioni e l'artificializzazione della fascia costiera; conservare e incrementare gli elementi di naturalità riducendo i processi di frammentazione degli habitat e degli ecosistemi costieri, promuovendo l'inclusione degli stessi in un sistema di corridoi di connessione ecologica; garantire l'accessibilità e la fruibilità della costa, anche attraverso interventi di promozione della mobilità dolce (ciclo-pedonale) e di interventi per la fruizione reversibili e a basso impatto ambientale; salvaguardare e valorizzare i caratteri storico-identitari dei paesaggi rurali costieri storici; riqualificare gli insediamenti costieri a prevalente specializzazione turistico-balneare, migliorandone la qualità ecologica, paesaggistica, urbana e architettonica al fine di migliorare la qualità dell'offerta ricettiva e articolare e diversificare spazi e servizi per il turismo e per il tempo libero; ridurre la pressione insediativa sugli ecosistemi costieri attraverso progetti di sottrazione dei detrattori di qualità paesaggistica, delocalizzazione dei volumi legittimi incongrui, interventi di bonifica ambientale e riqualificazione/rinaturalizzazione dei paesaggi degradati.
4. Il Piano, in coerenza con gli indirizzi di cui al comma 3, prevede la riqualificazione e la rinaturalizzazione degli spazi costieri non urbanizzati al fine di potenziare la resilienza ecologica dell'ecotono costiero, il potenziamento delle connessioni ecologiche tra la costa e l'entroterra, con particolare riferimento al sistema delle aree umide, il divieto di nuova edificazione nelle aree esterne ai centri costieri consolidati, la rigenerazione e la riqualificazione urbanistica dei paesaggi costieri urbani, degli insediamenti turistici costieri



esistenti e del sistema insediativo diffuso, incentivandone la riqualificazione ecologica e incrementando la dotazione di servizi e attrezzature, pubbliche e private.

5. Nei territori costieri, come definiti al comma 1, **non sono ammissibili** piani, progetti e interventi che comportano:

a) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero dei valori paesistico/ambientali e per le opere di supporto alla fruizione compatibile del paesaggio inserite in un progetto integrato di riqualificazione urbanistica e di valorizzazione paesaggistica dell'ambito costiero, nel rispetto di direttive e indirizzi di cui ai precedenti commi 3 e 4 e come specificato ai commi successivi;

b) mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale;

c) realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l'apertura di nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;

d) trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità, ad eccezione dei casi di cui ai commi successivi;

e) escavazione delle sabbie se non all'interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;

f) realizzazione e ampliamento di grandi impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 7;

g) 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*;

h) realizzazione di nuovi tracciati viari, fatta eccezione per quanto previsto ai commi successivi;

i) nuove attività estrattive e ampliamenti;

l) eliminazione dei complessi vegetazionali naturali arborei, arbustivi ed erbacei che caratterizzano il paesaggio costiero.

6. Sono altresì generalmente **ammissibili**, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37 delle NTA del PPTR e a meno di diverse specifiche prescrizioni di cui ai commi successivi, i seguenti interventi:

a) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione dei soli manufatti di particolare valore storico e identitario identificati dal Piano, per un incremento non superiore al 20% della SIp esistente, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;

- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi e dell'edificio stesso;

- non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile, anche mediante i meccanismi compensativi definiti dal successivo comma 21, e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità

longitudinale della costa, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P;

- 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;
- promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;

b) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli, ad eccezione di quelle strettamente necessarie alla realizzazione di percorsi, spazi di sosta e attrezzature indispensabili e non altrimenti realizzabili;

c) realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità e accessibilità dei territori costieri, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi, evitando scavi e sbancamenti;

d) realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;

e) realizzazione di porti, infrastrutture marittime, sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inserite in organici piani di assetto e progetti di sistemazione ambientale, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi;

f) realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici finalizzati alla riqualificazione di insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica non contrastino con la morfologia dei luoghi e le tipologie, i materiali e i colori siano coerenti con i caratteri paesaggistici dell'insediamento;

g) realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrato pubbliche e/o di interesse pubblico, a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità e non siano localizzabili altrove;

h) realizzazione di opere migliorative incluse le sostituzioni o riparazioni di componenti strutturali, impianti o parti di essi ricadenti in un insediamento già esistente.

**7.** Il Piano **auspica e promuove**, inoltre, anche mediante la definizione di specifiche misure premiali, i seguenti progetti e interventi:

a) interventi volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai

criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

b) interventi per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo;

c) interventi per la realizzazione di percorsi per la “mobilità dolce” su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

d) interventi per la 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 o al loro trasferimento, anche attraverso l’adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all’art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P.

## **8. Prescrizioni specifiche - Ambiti di elevato valore naturalistico e paesaggistico da tutelare**

8.1 Negli ambiti di elevato valore naturalistico e paesaggistico da tutelare ricadenti nel perimetro dei territori costieri, così come individuati nella *Tavola PUG/S IS.04*, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- interventi di tutela e recupero naturalistico;
- interventi di recupero paesaggistico;
- interventi di forestazione, mediante l’impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali.

8.2 Gli interventi di recupero naturalistico e di forestazione di cui al comma 8.1 possono essere assunti a scomputo della misura di compensazione ambientale di cui all’art. 13/P.

8.3 Negli ambiti di cui al comma precedente non sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia;
- trasformazione del suolo;
- trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, a meno di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- realizzazione di aree a verde attrezzato;
- realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero;
- realizzazione di aree di sosta e parcheggio, a meno di quelle pubbliche o eventualmente inserite nel Piano territoriale della Riserva.

8.4 È incentivata la delocalizzazione di manufatti legittimi ricadenti in tale ambito, anche qualora non puntualmente identificati dal Piano, in analogia a quanto previsto al successivo comma 10.

## **9. Prescrizioni specifiche - Ambiti di interfaccia da recuperare a fini naturalistici**

9.1 Negli ambiti di interfaccia da recuperare a fini naturalistici ricadenti nel perimetro dei territori costieri, così come individuati nella *Tavola PUG/S IS.04*, spesso caratterizzati da situazioni di degrado connesse al loro utilizzo improprio, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- interventi di tutela e recupero naturalistico;
- interventi di recupero paesaggistico;
- interventi di forestazione, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali.

9.2 Gli interventi di recupero naturalistico e di forestazione di cui al comma 8.1 possono essere assunti a scomputo della misura di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P.

9.3 È ammessa, successivamente al completamento degli interventi di cui al comma 9.1, la sistemazione a supporto della fruizione del territorio di un'area estesa per una superficie non superiore al 10% di quella oggetto di interventi di rinaturalizzazione, a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione, che l'area sia già dotata di opportuna e sufficiente accessibilità e che non si determini frammentazione della rete ecologica locale. In tale superficie è ammessa la realizzazione di manufatti facilmente removibili a supporto della fruizione del territorio per una superficie non superiore a 100 mq.

9.4 Negli ambiti di cui al comma precedente non sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia;
- trasformazione del suolo;
- trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, a meno di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- realizzazione di aree a verde attrezzato e di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, a meno di rispettare quanto previsto al precedente comma 9.3;
- realizzazione di aree di sosta e parcheggio, a meno di quelle pubbliche o eventualmente inserite nel Piano territoriale della Riserva.

## **10. Prescrizioni specifiche - Ambito prioritario di recupero e di trasferimento delle volumetrie**

10.1 Gli ambiti prioritari di recupero e di trasferimento delle volumetrie, individuati in via preliminare nella *Tavola PUG/S IS.04*, rappresentano le aree dove sono localizzati i manufatti che, qualora legittimi, sarebbe opportuno delocalizzare, mediante meccanismi volontari e premiali, negli ambiti di possibile destinazione individuati dal Piano.

10.2 La demolizione dei manufatti con la contestuale rinaturalizzazione, ma senza la cessione all'Amministrazione comunale, delle aree di pertinenza del manufatto demolito stesso (da effettuarsi a carico dei proponenti e secondo le indicazioni e le prescrizioni dell'Amministrazione comunale o dell'Ente di gestione qualora ricadente all'interno del perimetro delle aree protette), dà diritto a un credito edilizio determinato attraverso l'applicazione del meccanismo applicativo della perequazione previsto dal PUG/S di tipo 5 e dei relativi coefficienti moltiplicatori, pari a 2 per i manufatti compresi nei "*Contesti rurali di valore paesaggistico e naturalistico*" e pari a 1,5 per i manufatti compresi nei "*Contesti costieri del recupero paesaggistico*".

## **11. Prescrizioni specifiche - Ambito agricolo da tutelare**

11.1 Negli ambiti agricoli da tutelare, così come individuati nella *Tavola PUG/S IS.04*, sono ammessi esclusivamente interventi a cura di imprenditori agricoli professionali IAP come normati dal contesto rurale di appartenenza.

11.2 Non è altresì ammessa la realizzazione di nuclei di servizio, la destinazione ad agricampeggio, l'installazione di serre.

**12. Prescrizioni specifiche – Tessuto urbano consolidato o in via di consolidamento da completare e riqualificare**

12.1 Nelle **aree prevalentemente edificate** ricadenti nel perimetro dei territori costieri e identificate come **“Tessuto urbano consolidato o in via di consolidamento da completare e riqualificare”** e comprese nei contesti consolidati o in consolidamento individuati dal PUG/S, a prescindere dalla specifica destinazione prevalente e così come individuate nella *Tavola PUG/S IS.04*, sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto delle prescrizioni del contesto urbano di appartenenza, come di seguito riportati, come eventualmente articolate e precisate nel PUG/P e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 20.

12.2 Nelle aree di cui al comma 12.1 comprese nel **“Contesto urbano consolidato storico CU1”** del PUG/S si applicano le **prescrizioni** di seguito definite:

- tutti gli interventi di trasformazione devono essere coerenti all'obiettivo della conservazione e mantenimento dei caratteri ambientali e tipo-morfologici caratterizzanti il contesto e finalizzati a superare o mitigare l'attuale stato di incoerenza formale, materica e visiva generato dalla presenza diffusa di tipologie e soluzioni formali incoerenti;
- la riqualificazione degli insediamenti deve esplicarsi mediante organici interventi pubblici e privati volti soprattutto al risanamento dell'ambiente storico, alla conservazione e realizzazione di infrastrutture, servizi e attrezzature, nonché degli impianti tecnologici necessari alla odierna vivibilità dell'ambiente, alla protezione da improprie accessibilità veicolari con l'istituzione di parti completamente pedonali o riservate all'accessibilità veicolare dei soli residenti;
- è obbligatoria la conservazione degli edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale e, in particolare, delle strutture voltate;
- sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, purché finalizzati alla conservazione del patrimonio storico, architettonico e ambientale, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., se relativi agli edifici privi di particolare valore storico;
- sono ammessi, su gli edifici privi di valore storico, mediante intervento edilizio diretto convenzionato gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di sopraelevazione, fino ad un massimo di due livelli e solo qualora puntualmente normati dalle previsioni del PUG/P o di un PUE di recupero, comunque senza consumo di aree libere e senza nuove impermeabilizzazioni;
- la demolizione di opere incongrue e/o di elementi di degrado conseguente a interventi di miglioramento della qualità urbana finalizzati a conseguire gli obiettivi di tutela della città storica e dell'incremento della permeabilità dei suoli, se esplicitamente dettagliati nel PUG/P, determina a favore dell'avente titolo una premialità, sotto forma di credito edilizio, non superiore al 50% della SIp demolita, attraverso l'attivazione dei meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi

che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P.

12.3 Nelle aree di cui al comma 12.1 comprese nel contesto “*Città consolidata di Porto Cesareo e di Torre Lapillo CU 2.1*” del PUG/S si applicano le **prescrizioni** di seguito definite:

- tutti gli interventi di trasformazione devono essere coerenti all’interesse di conservazione e mantenimento dei caratteri tipo morfologici caratterizzanti il contesto e di eventuali edifici di valore storico testimoniale (in particolare di quelli caratterizzati dalla presenza di strutture voltate);
- va ricercata la riqualificazione degli spazi pubblici e la formazione, laddove possibile, di nuove centralità urbane, la riqualificazione degli assi viari strutturanti il tessuto edilizio e la valorizzazione degli elementi nodali urbani;
- va perseguito il mantenimento della funzione residenziale dominante, incentivando allo stesso tempo l’introduzione di servizi di vicinato e di attività compatibili con il contesto residenziale;
- non è ammesso l’incremento della impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo opportune forme di compensazione per tutti i casi in cui si dovesse rendere necessario incrementarla;
- va incentivato il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente, il recupero degli edifici degradati e sottoutilizzati, la progressiva sostituzione edilizia degli edifici di scarsa qualità architettonica e con inadeguati livelli di sicurezza;
- sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia;
- nel solo contesto consolidato di Porto Cesareo sono ammessi gli interventi di sopraelevazione, fino ad un massimo di due livelli complessivi e solo qualora puntualmente normati dalle previsioni del PUG/P, comunque senza consumo di aree libere e senza nuove impermeabilizzazioni.
- sono ammessi ampliamenti, fino a un massimo del 20% della SIp esistente, in funzione della destinazione non residenziale di tali ampliamenti (attrezzature di interesse generale, commercio di vicinato, artigianato di servizio, ecc.);
- sono inoltre ammessi ampliamenti, fino a un massimo del 35% della SIp esistente, in caso di sostituzione di edilizia esistente a destinazione residenziale con manufatti a destinazione non residenziale (attrezzature di interesse generale, commercio di vicinato, ecc.) per almeno una SIp doppia rispetto a quella premiale.

12.4 Nelle stesse aree di cui al comma 12.3 il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione edilizia e urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 1,00 mq/mq, maggiorabile fino a un massimo di ulteriori 0,20 mq/mq, a titolo di premialità, come specificatamente definito e articolato nel PUG/P;
- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con l’indice di utilizzazione territoriale propria.
- indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, non superiore a 1,20 mq/mq.

12.5 Nelle aree di cui al comma 12.1 comprese nel contesto “*Tessuto consolidato dei Bacini e di Scalo di Furno | CU 2.2*” del PUG/S si applicano le **prescrizioni** di seguito definite:

- la regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell’edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001;
- il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica del tessuto edilizio esistente; se finalizzati, in particolare, a sostituire l’edilizia residenziale turistica esistente con nuove strutture alberghiere e/o attrezzature turistiche di interesse generale e, in generale, al miglioramento della sostenibilità ambientale, dell’efficienza energetica, al migliore inserimento paesaggistico e alla qualità urbana, gli interventi di sostituzione edilizia possono essere accompagnati da una premialità fino a un massimo del 35% della SIp esistente, come meglio precisato nel PUG/P.

12.6 Nelle stesse aree di cui al comma 12.5 il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione edilizia e urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 0,40 mq/mq, maggiorabile fino a un massimo di ulteriori 0,10 mq/mq, a titolo di premialità, come specificatamente definito e articolato nel PUG/P;
- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con l’indice di utilizzazione territoriale propria.
- indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, non superiore a 0,50 mq/mq.

12.7 Nelle aree di cui al comma 12.1 comprese nel “*Contesto urbano consolidato recente | CU 2.3*” del PUG/S si applicano le **prescrizioni** di seguito definite:

- la regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell’edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.
- il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia.

12.8 Nelle stesse aree di cui al comma 12.7 il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione edilizia e urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 0,50 mq/mq;
- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con quello proprio;
- indice premiale, eventualmente distinti tra indice premiale per la qualità edilizia e indice premiale per la qualità urbana, complessivamente non superiore a 0,20 mq/mq;
- indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, non superiore a 1,00 mq/mq.

**13. Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale nel contesto consolidato o in consolidamento**

13.1 Nelle aree e nei lotti liberi ricadenti nel perimetro dei territori costieri e identificate come **“Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale”** e comprese nei contesti consolidati e in consolidamento individuati dal PUG/S, a prescindere dalla specifica destinazione prevalente e così come individuate nella *Tavola PUG/S IS.04*, valgono le seguenti prescrizioni, come eventualmente articolate e precisate nel PUG/P e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 20:

- sono ammesse esclusivamente tutte le destinazioni configurabili come attrezzatura di interesse generale;
- l’attuazione degli interventi potrà avvenire per iniziativa pubblica o privata; nel caso di iniziativa pubblica è prevista l’acquisizione di dette aree attraverso l’applicazione di meccanismi perequativi di cui all’art. 4/S e l’attribuzione di un Indice compensativo.

13.2 Nelle stesse aree di cui al comma 13.1 il Piano fissa, per le aree libere da completare ad attuazione privata e per gli interventi di riqualificazione edilizia e urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,20 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,20 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,25 mq/mq

#### **14. Prescrizioni specifiche – Tessuto residenziale turistico da recuperare**

14.1 Nelle **aree prevalentemente edificate** ricadenti nel perimetro dei territori costieri e identificate come **“Tessuto residenziale turistico da recuperare”** e comprese nei contesti del recupero e della rigenerazione individuati dal PUG/S, a prescindere dalla specifica destinazione prevalente e così come individuate nella *Tavola PUG/S IS.04*, sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto delle prescrizioni del contesto urbano di appartenenza, come di seguito riportati, come eventualmente articolate e precisate nel PUG/P e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 20.

14.2 Nelle aree di cui al comma 14.1 comprese nel **“Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Torre Lapillo | CU 4.1”** del PUG/S si applicano le **prescrizioni** di seguito definite:

- la regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell’edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell’art. 3 DPR 380/2001;
- il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia.

14.3 Nelle stesse aree di cui al comma 14.2 il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione edilizia e urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 0,03 mq/mq;
- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione non inferiore a 0,15 mq/mq;
- indice premiale, eventualmente distinti tra indice premiale per la qualità edilizia e indice premiale per la qualità urbana, complessivamente non superiore a 0,15 mq/mq;



- indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, anche differente nei diversi ambiti individuati dal Piano, comunque non superiore a 0,60 mq/mq.

14.4 Nelle aree di cui al comma 14.1 comprese nel *“Contesto urbano della riqualificazione e del recupero | CU 4.2”* del PUG/S si applicano le **prescrizioni** di seguito definite:

- la regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell’edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001;
- il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l’impermeabilizzazione dei suoli).

14.5 Nelle stesse aree di cui al comma 14.4 il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione edilizia e urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- indice di utilizzazione territoriale propria è equiparato a quello agricolo ovvero a 0,01 mq/mq;
- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione non inferiore a 0,15 mq/mq;
- indice premiale, eventualmente distinto tra indice premiale per la qualità edilizia e indice premiale per la qualità urbana, complessivamente non superiore a 0,10 mq/mq;
- indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, anche differente nei diversi ambiti individuati dal Piano, comunque non superiore a 0,40 mq/mq.

14.6 La possibile edificazione delle aree di cui al comma 14.4 è connessa esclusivamente:

- alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse generale, ad iniziativa pubblica o privata;
- al trasferimento in tali aree di crediti edilizi oggetto di delocalizzazione; tale meccanismo permetterà al ricevente di accedere ad una volumetria premiale massima pari a 0,05 mq/mq, nel rispetto dei criteri e delle modalità puntualmente definite nel PUG/P.

14.7 Nelle aree di cui al comma 14.1 comprese nel *“Contesto insediativo del recupero | CU 4.3”* del PUG/S si applicano le **prescrizioni** di seguito definite:

- la regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell’edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001;
- il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l’impermeabilizzazione dei suoli).

14.8 Nelle stesse aree di cui al comma 14.7 il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione edilizia e urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 0,15 mq/mq;

- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione comunque non inferiore a 0,25 mq/mq;
- indice premiale, eventualmente distinto tra indice premiale per la qualità edilizia e indice premiale per la qualità urbana, complessivamente non superiore a 0,20 mq/mq;
- indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, anche differente nei diversi ambiti individuati dal Piano, comunque non superiore a 0,60 mq/mq.

14.9 Nelle aree di cui al comma 14.1 comprese nel “Contesto costiero del recupero paesaggistico / CU 4.5” del PUG/S si applicano le **prescrizioni** di seguito definite:

- la regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell’edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino al restauro ai sensi delle lettere a), b) e c) del primo comma dell’art. 3 DPR 380/2001;
- il Piano fissa per le aree comprese in tale contesto un indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,00 mq/mq.

## 15. **Prescrizioni specifiche – Contesto del recupero**

15.1 Le aree ricadenti nel perimetro dei territori costieri e identificate come “Contesto del recupero” comprendono le seguenti tipologie:

- *Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale*
- *Ambito del completamento per attrezzature leggere o temporanee*
- *Sistema del verde e delle aree libere*

15.2 Nelle aree e nei lotti liberi compresi nel contesto del recupero e identificati nella *Tavola PUG/S IS.04* come “Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale” si applicano le **prescrizioni** di seguito definite, come eventualmente articolate e precisate nel PUG/P e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 20:

- sono ammesse esclusivamente tutte le destinazioni configurabili come attrezzatura di interesse generale;
- l’attuazione degli interventi potrà avvenire per iniziativa pubblica o privata; nel caso di iniziativa pubblica è prevista l’acquisizione di dette aree attraverso l’applicazione dei meccanismi perequativi di cui all’art. 4/S e l’attribuzione di un Indice compensativo massimo di 0,03 mq/mq.

15.3 Nelle stesse aree di cui al comma 15.2 il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione edilizia e urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,03 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,15 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,10 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,50 mq/mq
- l’indice di minima densificazione e l’eventuale indice di massima utilizzazione possono essere raggiunti attraverso l’acquisizione di crediti edilizi da ambiti di origine individuati

dal Piano o a seguito della delocalizzazione di volumetrie da altre aree, in coerenza con quanto previsto all'art. 11/P e nel rispetto dei distretti perequativi individuati dal Piano.

15.4 Nelle aree e nei lotti liberi compresi nel tessuto residenziale turistico da recuperare e identificati nella *Tavola PUG/S IS.04* come "*Ambito del completamento per attrezzature leggere o temporanee*", nel caso di assenza di habitat di interesse conservazionistico, sono ammessi esclusivamente gli **interventi** di seguito riportati, come eventualmente articolati e precisati nel PUG/P e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 20:

- sistemazioni a verde fruibile e realizzazione di attrezzature di supporto alla fruizione turistica, quali spazi attrezzati all'aperto per attività culturali, sportive, ludiche e didattiche, a condizione che sia garantita la totale permeabilità dell'area e nessun incremento dei carichi turistici e a condizione della completa preesistente infrastrutturazione dell'area di intervento.
- localizzazione di piccole aree di sosta e di parcheggio a supporto della fruizione della costa o delle aree protette; tali aree, completamente permeabili, non potranno ospitare più di 50 auto e dovranno rispettare, per quanto applicabile, quanto specificatamente previsto dal PUG/P per le aree di parcheggio;
- realizzazione di manufatti temporanei realizzati con elementi modulari, flessibili e di facile rimozione e attraverso l'impiego prevalente di materiali ecocompatibili, per una superficie coperta massima pari a 50 metri quadri e comunque con un rapporto di copertura non superiore al 5% dell'area di intervento.

15.5 Nelle aree e nei lotti liberi compresi nel tessuto residenziale turistico da recuperare e identificati nella *Tavola PUG/S IS.04* come "*Sistema del verde e delle aree libere*" sono ammessi e incentivati esclusivamente gli **interventi** di forestazione urbana, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali; l'attuazione di tali interventi può essere assunto a scomputo della misura di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P.

## 16. **Prescrizioni specifiche - Piattaforma o attrezzatura turistica esistente da riqualificare**

16.1 Nelle aree identificate nella *Tavola PUG/S IS.04* come "*Piattaforma o attrezzatura turistica esistente da riqualificare*" si applicano le **prescrizioni** di seguito definite, come eventualmente articolate e precisate nel PUG/P e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 20:

- i manufatti legittimamente esistenti compresi all'interno del perimetro delle piattaforme e delle attrezzature turistiche possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01, compresi quelli di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).
- al fine di implementare la dotazione di servizi e attrezzature e qualificare l'attuale offerta turistica, è ammesso un ampliamento una tantum delle volumetrie esistenti nella misura massima del 20% della Slp esistente legittimamente autorizzata per il miglioramento qualitativo dell'attuale ricettività, senza incremento della capacità ricettiva come accertata alla data di adozione della VariantePUG, e a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli.
- gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli eventuali ampliamenti dovranno garantire quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello

2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca); gli interventi non potranno superare l'altezza massima di 3,5 metri.

- nessun nuovo manufatto potrà trovare localizzazione nelle aree classificate come invariante strutturale del PUG comprese nel sistema botanico vegetazionale; in tali aree non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti.
- gli interventi non dovranno determinare un aumento del carico turistico né prevedere la trasformazione di manufatti esistenti in struttura precaria in manufatti con struttura fissa.

### **17. Prescrizioni specifiche - Attrezzatura di supporto alla fruizione della costa da riqualificare**

17.1 Nelle aree identificate nella *Tavola PUG/S IS.04* come “*Attrezzatura di supporto alla fruizione della costa da riqualificare*” sono ammessi esclusivamente gli interventi di seguito riportati, come eventualmente articolati e precisati nel PUG/P e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 20:

- per le attrezzature di supporto alla balneazione in area demaniale valgono integralmente le norme del Piano Comunale delle Coste qualora vigente o, in sua assenza, le previsioni del Piano Regionale delle Coste;
- è auspicato lo spostamento dei parcheggi in aree poste a maggiore distanza dalla spiaggia, privilegiando la sistemazione delle attuali aree a parcheggio con manufatti e spazi per attrezzature di supporto alla fruizione della spiaggia; nelle aree attualmente occupate dai parcheggi è ammessa, a seguito del loro spostamento, la realizzazione di manufatti temporanei realizzati con elementi modulari, flessibili e di facile rimozione e attraverso l'impiego prevalente di materiali ecocompatibili, per una superficie coperta massima non superiore al 20% dell'area oggetto di riqualificazione;
- nelle stesse aree attualmente occupate da parcheggi è ammessa la realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero.

### **18. Prescrizioni specifiche - Ambito a progettazione unitaria per strutture di supporto al turismo nautico**

18.1 Nelle aree identificate nella *Tavola PUG/S IS.04* come “*Ambito a progettazione unitaria per strutture di supporto al turismo nautico*” si applicano le **prescrizioni** di seguito definite, come eventualmente articolate e precisate nel PUG/P e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 20:

- il contesto si può attuare per iniziativa privata ed è soggetto a PUE o a progetto unitario convenzionato;
- fino alla redazione del PUE sono ammessi interventi fino al restauro così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

18.2 Per le stesse aree di cui al comma 18.1 il Piano fissa i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,03 mq/mq;
- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con l'indice proprio;
- indice di utilizzazione territoriale premiale non superiore a 0,15 mq/mq

- indice di utilizzazione territoriale massimo non superiore a 0,40 mq/mq.

## **19. Prescrizioni specifiche – Viabilità esistente**

**19.1** Nelle aree identificate come **viabilità esistente** sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'infrastruttura stradale, gli interventi finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della fruizione pedonale e ciclabile e le sistemazioni a verde; l'eventuale deimpermeabilizzazione delle aree attualmente impermeabili contribuisce a quanto previsto dal successivo comma 21.

**20** Gli interventi ammessi ai precedenti commi da 8 a 19 devono comunque **garantire**:

- la riqualificazione paesaggistica dei luoghi e il recupero di tutte le situazioni di degrado esistenti nell'ambito di intervento e nel suo immediato intorno qualora riferibile allo stesso proponente;
- la continuità naturalistica della fascia costiera, l'incremento della superficie permeabile esistente e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;
- il recupero e la valorizzazione delle relazioni tra il fronte mare e il sistema insediativo;
- il corretto inserimento rispetto al tessuto edilizio esistente;
- 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;
- il rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e il raggiungimento almeno del livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca);
- la realizzazione di interventi di "verde preventivo", ossia all'attrezzamento delle aree verdi contestualmente all'avvio dei primi lavori, su almeno il 70% della superficie destinata a verde, pubblico o privato, privilegiando l'utilizzo delle specie della macchia mediterranea e di quelle tipiche del paesaggio costiero locale;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche, evitando la realizzazione di locali interrati e seminterrati e, in generale, di scavi e sbancamenti oltre a quanto strettamente necessario alla realizzazione degli interventi ammessi; non sono altresì ammesse modifiche morfologiche, scavi e sbancamenti per la realizzazione di piscine e vasche in genere;
- una distanza minima dal cordone dunare e dalle aree di interesse botanico vegetazionale, come definiti dal Piano alle Tavole *PUG/S IS.02 e PUG/S IS.04*, non inferiore a 10 metri.

**21.** Laddove ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti o la nuova costruzione, l'eventuale incremento dell'impermeabilizzazione all'interno del lotto di diretta pertinenza potrà essere ammesso, fino a un massimo complessivo del 50% dell'area di intervento, se compensato con interventi di deimpermeabilizzazione e di ripristino di suolo libero di aree di proprietà pubblica o private, comprese all'interno del perimetro dei territori costieri e per una superficie pari almeno a 2 (due) volte l'incremento della superficie impermeabilizzata; tali interventi di compensazione dovranno essere realizzati, completati e collaudati prima dell'avvio dei lavori di ampliamento / nuova costruzione ammessi.

- 21.1 Sono ammessi quali interventi compensativi, oltre a quanto previsto dal comma 21 e con gli stessi limiti e prescrizioni, anche gli interventi di rinaturalizzazione di aree di proprietà pubblica o private, comprese all'interno del perimetro dei territori costieri e per una superficie pari almeno a 4 (quattro) volte l'incremento della superficie impermeabilizzata.
22. È ammessa la realizzazione di nuova viabilità esclusivamente qualora finalizzata a garantire una migliore accessibilità pubblica al mare, in particolare pedonale e ciclabile, e una migliore connessione tra le aree del fronte mare stesso e il centro urbano e/o se integrata in un progetto di ristrutturazione urbanistica.
23. Piani, progetti e interventi di cui ai commi precedenti sono comunque ammessi nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 90 delle NTA del PPTR.

#### **Art. 26/S Indirizzi, direttive e misure di salvaguardia per il reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale**

1. Il Piano individua le componenti idrogeologiche che costituiscono parte integrante di un sistema di corridoi ecologici connessi alla rete ecologica regionale. I corridoi di connessione comprendono integralmente il sistema dei canali e dei bacini di Porto Cesareo, con una fascia di salvaguardia di 100 metri da ciascun lato o come più precisamente definita dal Piano.
2. L'individuazione del reticolo idrografico di connessione della RER di cui al comma 1 è riportata nella *Tavola PUG/S IS.03*.
3. Gli interventi che riguardano le aree di cui al comma 1 devono tener conto dei seguenti **indirizzi**:
  - conservazione e potenziamento delle principali aree di naturalità esistenti e, allo stesso modo, delle aree naturali relitte, possibili stepping stones della RER a livello comunale;
  - valorizzazione del sistema dei corridoi ecologici strutturato su canali e bacini, integrato dal sistema di aree umide e di prati in continuità con tali corridoi;
  - creazione di nuove aree di interesse naturalistico attraverso la rinaturalizzazione di aree oggi degradate, con particolare riferimento alle aree in prossimità dei bacini e del sistema dei canali.
4. I soggetti pubblici, per esempio attraverso la redazione dei Progetti territoriali per il paesaggio, ma anche i soggetti privati negli interventi di recupero e valorizzazione da loro proposti, dovranno adottare le seguenti **direttive**:
  - adottare azioni specifiche di tutela attiva, finalizzate a evitare ulteriori frammentazioni della rete e a ricostruire o recuperare gli elementi che compongono la RER a livello locale;
  - prevedere interventi di gestione degli habitat esistenti, di riqualificazione, di costruzione di nuovi habitat, di deframmentazione di specifiche aree;
  - perseguire, e privilegiare, la realizzazione di interventi polivalenti, in grado cioè di rispondere contemporaneamente a più obiettivi integrati tra loro.

5. Ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione delle aree comprese nel reticolo RER, si considerano **non ammissibili** tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con indirizzi e direttive di cui ai precedenti commi 3 e 4.
6. Nei territori interessati dalla presenza del reticolo idrografico di connessione della RER di cui al comma 1 **sono ammissibili** i seguenti interventi:
- trasformazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente a condizione che:
    - garantiscano la salvaguardia o il ripristino dei caratteri naturali, morfologici e storico-culturali del contesto paesaggistico;
    - non interrompano la continuità del corso d'acqua e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del corso d'acqua;
    - garantiscano la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali;
    - assicurino la salvaguardia delle aree soggette a processi di rinaturalizzazione;
  - realizzazione e ampliamento di attrezzature di facile amovibilità di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, realizzate in materiali naturali, che non compromettano i caratteri dei luoghi, non modifichino con scavi e sbancamenti la morfologia 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;
7. Nelle stesse aree di cui al comma 1 il Piano **auspica e promuove** i seguenti progetti e interventi:
- ricostituzione della continuità ecologica del corso d'acqua attraverso opere di rinaturalizzazione dei tratti artificializzati;
  - gestione degli habitat esistenti e loro riqualificazione attraverso un insieme di micro interventi quali la creazione di siepi e filari in ambito agricolo, la rinaturalizzazione di aree intercluse o marginali, la piantumazione di colture a perdere, la formazione di microhabitat;
  - costruzione di nuovi habitat (nuovi nuclei di naturalità, sistemi lineari);
  - deframmentazione in corrispondenza delle principali infrastrutture;
  - realizzazione di percorsi di mobilità dolce attraverso l'adeguamento della viabilità esistente, senza interventi di impermeabilizzazione e correttamente inseriti nel paesaggio;
  - rimozione di tutti gli elementi artificiali estranei all'alveo che ostacolano il naturale decorso delle acque;
  - ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P.

8. Gli interventi di costruzione di nuovi habitat e il recupero delle aree degradate e/o artificializzate di cui al comma 7 possono concorrere, previo convenzionamento, al computo delle misure di compensazione delle trasformazioni come definite nel PUG/P.

#### **Art. 27/S Misure di salvaguardia per le sorgenti e la relativa fascia di salvaguardia**

1. Comprendono i punti della superficie terrestre ove viene alla luce, in modo del tutto naturale, una portata apprezzabile di acqua sotterranea, con una fascia di salvaguardia di 25 metri a partire dalla sorgente; tale fascia di salvaguardia contribuisce alla definizione dell'area di pertinenza del bene.
2. Le sorgenti di cui al comma 1 individuate nel territorio comunale, in particolare lungo la costa, sono riportate nella *Tavola PUG/S IS.03*.
3. Nelle aree di cui al comma 1, **non sono consentiti** tutti gli interventi e le attività di cui al successivo art. 38 comma 2 relativo alle aree umide.

#### **Art. 28/S Misure di salvaguardia per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico**

1. Consistono nelle aree tutelate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, *Riordinamento e riforma in materia di boschi e terreni montani*, che sottopone a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme, possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.
2. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, riportate nella *Tavola PUG/S IS.03*, tutti gli interventi di trasformazione, compresi quelli finalizzati a incrementare la sicurezza idrogeologica e quelli non soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Codice, devono essere realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico, non compromettendo gli elementi storico-culturali e di naturalità esistenti e garantendo la permeabilità dei suoli (anche attraverso l'applicazione di quanto previsto all'art. 13/P relativamente alle misure di compensazione).
3. Gli interventi di movimentazione delle terre, di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico dovranno essere attuati in conformità alle disposizioni del Regolamento regionale "*Norme per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico*".

#### **Art. 29/S Misure di salvaguardia per le ulteriori aree di interesse idrologico**

1. Il Piano tra le ulteriori aree di interesse idrologico individua:
  - *Bacini e canali artificiali*  
Consistono nelle opere di bonifica relative alle canalizzazioni artificiali (Canale Omo morto) e ai bacini di marea (da nord-ovest a sud-est: Bacino Serra - 1.678 mq, Bacino Serricella - 22.185 mq, Bacino Fede o di Torre Castiglione - 20.343 mq, Bacino Grande - 61.445 mq, Bacino Belvedere - 65.287 mq, Bacino Bianco - 8.118 mq e Bacino Tamari - 6.108 mq), che caratterizzano il litorale di Porto Cesareo.
  - *Conche*



Depressioni terrestri di forma subcircolare individuate nella Carta idrogeomorfologica della Puglia, distribuite in particolare nella porzione nord occidentale del territorio comunale.

2. Nelle aree interessate dalla presenza di bacini, canali e conche di cui al comma 1 vale quanto previsto al precedente art. 26/S relativo al reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale.

#### **Art. 30/S Misure di salvaguardia per i versanti con acclività elevata**

1. Comprendono le parti di territorio a forte acclività, aventi pendenza superiore al 20%, la cui individuazione è riportata nella *Tavola PUG/S IS.02*.
2. Nelle aree interessate dalla presenza dei versanti di cui al comma 1, nel rispetto e ad integrazione delle norme del PPTR, **non sono consentiti** i seguenti interventi e attività:
  - alterazioni degli equilibri idrogeologici o dell'assetto morfologico generale del versante;
  - ogni trasformazione di aree boschive ad altri usi, con esclusione degli interventi colturali eseguiti secondo criteri di silvicoltura naturalistica atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti e delle cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale;
  - nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - realizzazione di nuove costruzioni e di nuovi tracciati viari;
  - realizzazione e ampliamento d'impianti per la produzione di energia.
3. Tutti gli interventi e i progetti ammissibili, compresi quelli finalizzati a incrementare la sicurezza idrogeologica, devono essere realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico, non compromettendo gli elementi storico-culturali e di naturalità esistenti, garantendo elevati livelli di piantumazione e la totale permeabilità dei suoli, assicurando la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali, e prevedendo per la divisione dei fondi:
  - muretti a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;
  - siepi vegetali realizzate con specie arbustive e arboree autoctone, ed eventualmente anche recinzioni a rete coperte da vegetazione arbustiva e rampicante autoctona; in ogni caso con un congruo numero di varchi per permettere il passaggio della fauna selvatica.
4. Nelle stesse aree di cui al comma 1 il Piano **auspica e promuove** i seguenti progetti e interventi:
  - di manutenzione e ripristino dei terrazzamenti e dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto; tale intervento, qualora realizzato lungo la viabilità pubblica e previo convenzionamento, può dar luogo alla premialità di cui all'art. 4/S;
  - interventi di rinaturalizzazione mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali; tali interventi

possono concorrere, previo convenzionamento, al computo delle misure di compensazione delle trasformazioni come definite all'art. 13/P.

### **Art. 31/S Misure di salvaguardia per doline e geositi**

1. Le doline comprendono le forme carsiche di superficie, costituite da depressioni della superficie terrestre con un orlo morfologico pronunciato di forma poligonale che ne segna il limite esterno rispetto alle aree non interessate dal processo di carsogenesi.
2. I geositi comprendono le formazioni geologiche di particolare significato geomorfologico e paesaggistico, ovvero qualsiasi area caratterizzata da un particolare interesse geologico, geomorfologico, idrogeologico, paleontologico e pedologico, significativo della geodiversità.
3. Il sistema di doline localizzate in località Torre Castiglione è classificabile, in quanto formazione geologica di particolare significato geomorfologico e paesaggistico, anche quale geosito significativo della geodiversità della regione.
4. L'individuazione di doline e geositi di cui ai commi 1 e 2 è riportata nella *Tavola PUG/S IS.02*.
5. Nelle aree interessate dalla presenza di doline e geositi e nella fascia di salvaguardia di cui al comma 4, **non sono consentiti**, ad eccezione dei casi in cui tali interventi siano integrati in più articolati progetti di recupero ambientale e paesaggistico di iniziativa pubblica o pubblico – privata, i seguenti interventi e attività:
  - modifiche dello stato dei luoghi;
  - interventi di ristrutturazione edilizia dei manufatti edilizi legittimamente esistenti;
  - interventi di nuova edificazione di qualsiasi natura;
  - demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e d'infrastrutture stabili, salvo il trasferimento di quelli privi di valore identitario e paesaggistico al di fuori della fascia tutelata;
  - sversamento dei reflui, realizzazione e ampliamento d'impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
  - realizzazione e ampliamento d'impianti per la produzione di energia;
  - recinzione di suoli che riduca l'accessibilità e fruibilità visiva del contesto paesaggistico;
  - trasformazione profonda dei suoli, dissodamento o movimento di terre, o qualsiasi intervento che turbi gli equilibri idrogeologici o alteri il profilo del terreno;
  - nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - forestazione delle doline;
  - 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.); di opere elettriche in media e bassa tensione; di impianti a rete.

## **Art. 32/S Misure di salvaguardia per grotte, gravi o inghiottitoi**

1. Comprendono tutte le grotte, intese quali cavità sotterranee di natura carsica attraverso cui le acque superficiali possono penetrare in profondità.
2. L'individuazione delle grotte di cui al comma 1 è riportata nella *Tavola PUG/S IS.02* e riprende le individuazioni del Catasto delle grotte e delle cavità artificiali della Regione Puglia, comprendendo un'area di salvaguardia, rispetto al punto di accesso al bene, di 100 metri.
3. Nelle aree interessate dalla presenza di grotte o cavità artificiali **non sono consentiti** i seguenti interventi e attività:
  - modificazione dello stato dei luoghi che non siano finalizzate al mantenimento dell'assetto geomorfologico, paesaggistico e dell'equilibrio eco-sistemico;
  - interventi di ristrutturazione edilizia di manufatti edilizi legittimamente esistenti;
  - interventi di nuova edificazione di qualsiasi natura, ad eccezione degli interventi connessi alla messa in sicurezza delle aperture delle cavità;
  - demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e d'infrastrutture stabili, salvo il trasferimento di quelli privi di valore identitario e paesaggistico al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P;
  - sversamento dei reflui, realizzazione e ampliamento d'impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
  - realizzazione e ampliamento d'impianti per la produzione di energia;
  - trasformazione profonda dei suoli, dissodamento o movimento di terre, o qualsiasi intervento che turbi gli equilibri idrogeologici o alteri il profilo del terreno;
  - nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - 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.); di opere elettriche in media e bassa tensione; di impianti a rete;
  - realizzazione di stazioni radio base per radiofonia/telefonia/televisione su pali;
4. Nelle aree di cui al comma 2 **sono ammissibili** i seguenti interventi e attività:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso solo qualora dismessi e funzionali a supportare la fruizione turistica del bene; gli interventi dovranno comunque garantire 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;
  - interventi finalizzati alla fruizione turistica del bene attraverso l'inserimento di strutture leggere, reversibili, con particolare attenzione al loro inserimento paesaggistico e a minimizzarne l'impatto ambientale, senza incremento della impermeabilizzazione dei suoli e modifiche alla morfologia dei luoghi.

## **Art. 33/S Misure di salvaguardia per i cordoni dunari**

1. Comprendono le aree in cui sono presenti accumuli naturali di materiale originati da processi di trasporto eolico, sia in fase attiva di modellamento, sia più antichi e, talvolta, anche parzialmente occupati in superficie da strutture antropiche.
2. L'individuazione dei cordoni dunari di cui al comma 1 è riportata nella *Tavola PUG/S IS.02*.
3. Nelle aree di cui al comma 1, **non sono consentiti** i seguenti interventi e attività:
  - modificazione dello stato dei luoghi;
  - interventi di ristrutturazione edilizia di manufatti edilizi legittimamente esistenti;
  - interventi di nuova edificazione;
  - demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di infrastrutture stabili;
  - sversamento dei reflui, realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
  - realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia;
  - trasformazione dei suoli, dissodamento o movimento di terre, o qualsiasi intervento che turbi gli equilibri idrogeologici o alteri il profilo del terreno;
  - nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - 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.); di opere elettriche in media e bassa tensione; di impianti a rete;
4. Nelle aree di cui al comma 1 **sono ammissibili** i seguenti interventi e attività:
  - realizzazione, in aree prive di copertura vegetale, di passerelle o strutture simili e opere finalizzate al recupero della duna facilmente rimovibili di piccole dimensioni, esclusivamente finalizzate alle attività connesse alla gestione e fruizione dei siti tutelati che non ne compromettano forma e funzione e che siano realizzati con l'impiego di materiali ecocompatibili;
  - manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., di manufatti edilizi legittimamente esistenti, finalizzando gli eventuali interventi al corretto inserimento paesaggistico, all'incremento della superficie permeabile, al recupero o ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, rimuovendo gli elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili.
5. Nelle aree di cui al comma 1 il Piano **auspica e promuove** i seguenti progetti e interventi:
  - interventi finalizzati al mantenimento e all'eventuale recupero dell'assetto geomorfologico, paesaggistico e della funzionalità e dell'equilibrio eco-sistemico e specifici interventi che prevedano opere di rifacimento dei cordoni degradati (per es. mediante l'utilizzo di resti morti di *Posidonia oceanica* e opere di ingegneria naturalistica che facilitino il deposito naturale della sabbia);
  - interventi per la regolamentazione degli accessi, chiudendo e rinaturalizzando con tecniche dell'ingegneria naturalistica tutti gli accessi non strettamente necessari alla fruizione compatibile della costa;

- lo spostamento dei manufatti legittimamente edificati, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P e attraverso l'applicazione di un moltiplicatore pari a 2 in analogia a quanto previsto dall'art. 11/P comma 1.5.

#### **Art. 34/S Misure di salvaguardia per le ulteriori aree di interesse geomorfologico e paesaggistico**

1. Il Piano tra le ulteriori aree di interesse geomorfologico e paesaggistico individua:
  - *ciglio di scarpata di interesse paesaggistico e relativa area di rispetto*  
Corrispondono ai "cigli di scarpata", ossia agli orli superiori di un versante con significato morfologico e dalla relativa area di rispetto identificabili con un'area continua, a valle e a monte dell'orlo stesso e di profondità pari a 50 metri.
2. Nelle aree di cui al comma 1 vale quanto previsto dall'art. 30/S. In tali aree, inoltre, il Piano **ammette e promuove**:
  - la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti, compresi gli ampliamenti fino al 20% del SIp, che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P;
  - lo spostamento dei manufatti legittimamente edificati, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P.

#### **Art. 35/S Invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale**

1. Le invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale, raffigurate nella *Tavola PUG/S IS.05*, rappresentano le componenti di pregio caratterizzanti i luoghi dal punto di vista identitario per valenze di matrice botanico, vegetazionale e naturalistica.
2. Le invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale individuate dal PUG aggiornano e integrano:
  - le perimetrazioni delle *Componenti botanico vegetazionali* e delle *Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici* della *Struttura ecosistemica-ambientale* del PPTR;
  - le perimetrazioni delle aree caratterizzate dalla presenza di habitat di interesse naturalistico di cui alla DGR 2442/2018 "*Rete Natura 2000. Individuazione di Habitat e Specie vegetali e animali di interesse comunitario nella regione Puglia*";
  - gli approfondimenti conoscitivi condotti nell'ambito della redazione del *Piano Territoriale della Riserva Naturale Regionale Orientata "Palude del Conte e duna costiera – Punta Prosciutto"*.

3. Tra le componenti faunistico vegetazionali, in coerenza con beni e ulteriori contesti del PPTR, sono individuate:
  - a. boschi (bene paesaggistico)
  - b. aree di rispetto dei boschi (ulteriore contesto)
  - c. aree umide (ulteriore contesto)
  - d. prati e pascoli naturali (ulteriore contesto)
4. A integrazione delle componenti di cui al comma 3, il PUG individua ulteriori componenti vegetazionali di interesse naturalistico e paesaggistico e in particolare:
  - *Ulteriore area di valore naturalistico*
  - *Area libera in corso di rinaturalizzazione*
  - *Sistemi lineari di vegetazione naturale a prevalente sviluppo arboreo e arbustivo*
5. Le componenti di cui al comma 4 non sono assimilate agli ulteriori contesti del PPTR e sono pertanto soggette esclusivamente alla normativa del Piano di cui al successivo art. 40/S.
6. Tra le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici sono individuati:
  - a. parchi e riserve (bene paesaggistico)
  - b. siti di rilevanza naturalistica (ZSC) (ulteriore contesto)
  - c. area di rispetto della riserva regionale (ulteriore contesto)

#### **Art. 36/S      Indirizzi, direttive e prescrizioni per i boschi**

1. Comprendono i territori coperti da foreste, da boschi e da macchie, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e i territori sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 e 6, del D.lgs. 18 maggio, n. 227.

In considerazione delle specifiche caratteristiche del territorio di Porto Cesareo e del valore naturalistico e paesaggistico anche delle aree di piccole dimensioni all'interno del mosaico agricolo prevalente, sono compresi e soggetti alle prescrizioni di cui ai commi seguenti anche:

- i boschi con estensione inferiore ai 2.000 metri quadri.
2. L'individuazione dei beni di cui al comma 1 è riportata nella *Tavola PUG/S IS.05*.
  3. Gli interventi del Piano che interessano i territori coperti da boschi e macchie tendono a: limitare e ridurre gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree a boschi; recuperare e ripristinare le componenti del patrimonio botanico e floro-vegetazionale esistente; recuperare e riutilizzare il patrimonio storico esistente nel caso di interventi a supporto delle attività agro-silvo-pastorali; favorire il ripristino del potenziale vegetazionale esistente proteggendo l'evoluzione naturale delle nuove formazioni spontanee; incentivare la manutenzione e il ripristino di piccole raccolte d'acqua e pozze stagionali; incentivare la manutenzione, senza demolizione totale, dei muretti a secco esistenti e la realizzazione di nuovi attraverso tecniche costruttive tradizionali e in pietra calcarea; perseguire 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.

4. Il Piano, in coerenza con gli indirizzi di cui al comma 3, ammette e incentiva interventi finalizzati alla manutenzione, alla valorizzazione e alla riqualificazione del paesaggio naturale e colturale tradizionale al fine della conservazione della biodiversità, della protezione idrogeologica, della promozione di un turismo sostenibile basato sull'ospitalità rurale diffusa e sulla valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi.
5. Nelle aree caratterizzate dalla presenza dei boschi **non sono consentiti** i seguenti interventi e attività:
- trasformazione e rimozione della vegetazione arborea e arbustiva; sono fatti salvi gli interventi finalizzati alla gestione forestale, quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate, le normali pratiche silvocolturali che devono perseguire finalità naturalistiche quali: evitare il taglio a raso nei boschi se non disciplinato dalle prescrizioni di polizia forestale, favorire le specie spontanee, promuovere la conversione ad alto fusto; devono inoltre essere coerenti con il mantenimento/ripristino della sosta e della presenza di specie faunistiche autoctone;
  - allevamento zootecnico di tipo intensivo (ossia superiore al carico massimo per ettaro di 0,5 unità bovina adulta per più di sei mesi/anno);
  - nuove edificazioni ad esclusione di quelle successivamente indicate;
  - demolizione e ricostruzione di edifici e d'infrastrutture stabili esistenti, salvo il trasferimento di quelli privi di valore identitario e paesaggistico al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P;
  - apertura di nuove infrastrutture per la mobilità, ad eccezione di quelle finalizzate alla gestione e protezione dei complessi boscati;
  - realizzazione d'impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per la depurazione delle acque reflue e per la produzione di energia;
  - impermeabilizzazione di strade rurali;
  - realizzazione e ampliamento d'impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
  - realizzazione e ampliamento d'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 d'impianti di energia rinnovabile*;
  - 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;
  - nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica, in particolare dei muretti a secco;
  - realizzazione di stazioni radio base per radiofonia/telefonia/televisione su pali.

6. Nelle aree di cui al comma 1 **sono ammissibili** i seguenti interventi e attività:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno e della modifica dell'area di sedime) di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso, purché essi garantiscano il corretto inserimento paesaggistico, attraverso il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
- realizzazione di aree di sosta e pic-nic nelle radure, attraverso la collocazione di attrezzature di piccola dimensione (tavoli, panchine, attrezzature ginniche, cestini, pannelli illustrativi e didattici, ecc.) senza interventi di impermeabilizzazione dei suoli e di modifica della morfologia del sito ed evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
- sistemazioni idrogeologiche se, inquadrata in piani organici di assetto idrogeologico, utilizzino soluzioni appropriate al sito e prevedano opere di mitigazione degli effetti indotti;
- lavori di forestazione impiegando solo specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali secondo i principi della silvicoltura naturalistica;
- miglioramento strutturale della viabilità esistente con realizzazione di strati superficiali di materiale inerte lapideo e in terra costipata, includendo, ove possibile, adeguati cunicoli di attraversamento per la fauna;
- realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inseriti nel paesaggio, comprese le eventuali protezioni per la sicurezza e la posa della relativa segnaletica;
- divisione dei fondi realizzata:
  - con muretti a secco nel rispetto dei tipi architettonici locali e del contesto paesaggistico, utilizzando pietre calcaree montate e incrociate a secco senza l'uso di leganti cementizi;
  - mediante la piantumazione o lo sviluppo spontaneo di siepi vegetali realizzate con specie arbustive e arboree autoctone, ed eventualmente anche recinzioni a rete coperte da vegetazione arbustiva e rampicante autoctona;

in ogni caso, garantendo un congruo numero di varchi per permettere il passaggio della fauna selvatica.

### **Art. 37/S Misure di salvaguardia per le aree di rispetto dei boschi**

1. Consiste in una fascia di salvaguardia della profondità riportata nella *Tavola PUG/S IS.05*, determinata, rispetto all'effettivo uso del suolo e alla presenza di riferimenti certi, con riferimento alla distanza di 20 metri dal perimetro esterno delle aree boscate che hanno un'estensione inferiore a 1 ettaro e delle aree oggetto di interventi di forestazione di qualsiasi dimensione successivi alla data di approvazione del PPTR, 50 metri dal perimetro esterno delle aree boscate che hanno un'estensione compresa tra 1 ettaro e 3 ettari e 100 metri dal perimetro esterno delle aree boscate che hanno un'estensione superiore a 3 ettari.



Nel caso di aree boscate con superficie inferiore a 2.000 mq, si assume una fascia di salvaguardia di 10 metri.

**2.** Nelle aree di rispetto dei boschi **non sono consentiti** i seguenti interventi e attività:

- trasformazione e rimozione della vegetazione arborea o arbustiva, a esclusione degli interventi finalizzati alla gestione forestale e all'eliminazione della vegetazione alloctona, di quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate, delle 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;
- nuove edificazioni, ad eccezione di quanto previsto ai commi successivi;
- apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle finalizzate alla gestione e protezione dei complessi boscati, e l'impermeabilizzazione di strade rurali esistenti;
- realizzazione e ampliamento d'impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
- realizzazione e ampliamento d'impianti per la produzione di energia;
- 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;
- nuove attività estrattive e ampliamenti;
- eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario, anche allo stato di rudere o di "macera", con alta valenza ecologica e paesaggistica;
- trasformazioni che compromettano la morfologia e i caratteri colturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico - ambientale esistente tra il bosco/macchia e il suo intorno diretto;
- arature profonde e movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotti;
- la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali e inerti, ad eccezione dei casi in cui ciò sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;
- la costruzione d'impianti e infrastrutture di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti.

**3.** Il Piano, nella Tavola *PUG/S IS.05*, distingue le aree comprese all'interno dell'area di rispetto dei boschi, in funzione del loro valore naturalistico e paesaggistico e in funzione

della presenza di edificazione diffusa o dei caratteri propri delle aree urbanizzate, al fine di articolare gli interventi ammessi, come dettagliato ai successivi commi 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

**4.** Nelle aree di rispetto della vegetazione del cordone dunare identificata co BP Boschi e classificata come *“Area di rispetto dei boschi – Tutela del sistema dunare”* nella Tavola PUG/S IS.05, **sono consentiti**, esclusivamente i seguenti interventi e attività:

- interventi di recupero ambientale, se effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti alle lettere a) e b) dell’art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., di manufatti edilizi legittimamente esistenti, finalizzando gli eventuali interventi al corretto inserimento paesaggistico, all’incremento della superficie permeabile, al recupero o ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, rimuovendo gli elementi dissonanti e privilegiando l’uso di tecnologie eco-compatibili;
- interventi di manutenzione delle infrastrutture presenti.

**4.1** Nelle aree di cui al comma 4 è incentivata la delocalizzazione delle volumetrie attraverso l’adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all’art. 4/S, in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P e attraverso l’applicazione di un moltiplicatore pari a 2 in analogia a quanto previsto dall’art. 11/P comma 1.5.

**4.2** Nelle aree di cui al presente comma possono concorrere, previo convenzionamento, al computo delle misure di compensazione delle trasformazioni come definite all’art. 13/P i seguenti interventi di recupero e rinaturalizzazione:

- recupero e rinaturalizzazione delle infrastrutture viarie poste sul margine dell’insediamento e non funzionali alla riqualificazione del contesto edificato;
- rinaturalizzazione, mediante l’impiego esclusivo di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando ecotipi locali, di aree libere intercluse o ai margini del contesto edificato costiero di proprietà o nelle disponibilità dell’amministrazione comunale.

**5.** Nelle aree classificate come *“Area di rispetto dei boschi”* nella Tavola PUG/S IS.05, **sono consentiti**, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell’assetto vegetazionale e ambientale dei luoghi, i seguenti interventi e attività:

- ordinaria utilizzazione agricola dei suoli e l’attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo;
- rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi;
- interventi di recupero ambientale, se effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- realizzazione di strutture facilmente rimovibili di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, attraverso l’impiego di materiali ecocompatibili, che non compromettano i caratteri e la morfologia 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;

- integrazione di manufatti legittimamente esistenti per un incremento non superiore al 20% della Slp esistente, a condizione che:
  - 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 e il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;
- realizzazione, nel caso di imprenditore agricolo professionale, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo, da realizzarsi preferibilmente in adiacenza alle strutture esistenti, attraverso l'impiego di materiali e colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
- aree a verde attrezzato, anche con percorsi e spazi di sosta (con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli); con chioschi e costruzioni, mobili e/o precari, nonché depositi di materiali e attrezzature per le manutenzioni; e con movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
- infrastrutturazione tecnologica senza significative modificazioni dell'assetto orografico del sito, anche con la realizzazione d'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); con la costruzione d'impianti di depurazione, d'immissione di reflui e di captazione e di accumulo delle acque purché completamente integrati nel contesto, anche attraverso limitati movimenti terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi.

5.1 Nelle aree di cui al comma 5 è incentivata la delocalizzazione delle volumetrie attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S, in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P e attraverso l'applicazione di un moltiplicatore pari a 1,5 in analogia a quanto previsto dall'art. 11/P comma 1.5.

6. Nelle aree classificate come "*Area di rispetto dei boschi – Contesto del recupero paesaggistico*" nella Tavola PUG/S IS.05, **sono consentiti**, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto vegetazionale e ambientale dei luoghi, gli interventi ammessi al comma 5, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nessun incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- in caso di interventi di ristrutturazione, incremento dell'attuale permeabilità dei suoli che dovrà essere pari al 60% della superficie del lotto di intervento; le superfici

impermeabili o parzialmente impermeabili nelle aree di pertinenza non potranno superare il 50% della SIp esistente;

- 6.1 Nelle aree di cui al comma 6 è incentivata la delocalizzazione delle volumetrie attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S, in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P e attraverso l'applicazione di un moltiplicatore pari a 1,5 in analogia a quanto previsto dall'art. 11/P comma 1.5.
- 6.2 Nelle aree di cui al presente comma vale quanto previsto al precedente comma 4.2.
7. Nelle aree classificate come "*Area di rispetto dei boschi – Piattaforme e attrezzature turistiche*" nella Tavola PUG/S IS.05, **sono consentiti**, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto vegetazionale e ambientale dei luoghi, gli interventi previsti dal Piano per il contesto di riferimento, ricercando il migliore inserimento paesaggistico di detti nuovi interventi e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- nessun incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;
  - incremento delle sistemazioni a verde, attraverso l'impiego di specie tipiche della macchia mediterranea e del paesaggio costiero, ricercando la massima continuità con le aree boscate esterne all'area di diretto intervento.
8. Nelle aree classificate come "*Area di rispetto dei boschi – Nuclei rurali del contesto agricolo marginale*" nella Tavola PUG/S IS.05, **sono consentiti**, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto vegetazionale e ambientale dei luoghi, tutti gli interventi previsti dalla zonizzazione di Piano, ricercando il migliore inserimento paesaggistico di detti nuovi interventi (nuove costruzioni e ampliamenti dovranno essere realizzate laddove possibile in adiacenza alle strutture esistenti, attraverso l'impiego di materiali e colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili), minimizzando l'impermeabilizzazione dei suoli (massimo 50% dell'area di intervento) e prevedendo al margine dell'area urbanizzata opportune sistemazioni a verde coerenti con l'area a bosco esistente (utilizzo esclusivo di specie della macchia mediterranea e del paesaggio agrario storico).
9. Nelle aree classificate come "*Area di rispetto dei boschi – Contesto edificato*" nella Tavola PUG/S IS.05, **sono ammessi** tutti gli interventi previsti dalla zonizzazione di Piano, ricercando il migliore inserimento paesaggistico di detti nuovi interventi e incrementando le sistemazioni a verde, in particolare sul perimetro dell'area di intervento.
10. Nelle aree di cui al comma 1 il Piano **auspica e promuove** progetti e interventi:
- di rinaturalizzazione e di recupero atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela dei complessi vegetazionali esistenti;
  - di recupero di manufatti edilizi e attrezzature legittimamente esistenti destinati ad attività strettamente connesse con l'attività alla presenza del bosco (educazione, tempo libero e fruizione, manutenzione e controllo);
  - di manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto; tale intervento, qualora realizzato lungo la viabilità pubblica e previo convenzionamento, può dar luogo alla premialità di cui all'art. 4/S comma 6;

- per la realizzazione di percorsi per la “mobilità dolce” e spazi di sosta, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;
- di demolizione senza ricostruzione di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e la delocalizzazione di detti manufatti, attraverso l’adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all’art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P.

### **Art. 38/S Misure di salvaguardia per le aree umide**

1. Comprendono i corsi d’acqua e le aree caratterizzate dalla presenza di habitat costieri, di habitat retrodunari e di habitat umidi, così come individuati nella *Tavola PUG/S IS.05*.
2. Nelle aree di pertinenza dei beni di cui al comma 1 **non sono consentiti** i seguenti interventi e attività:
  - modificazione dello stato dei luoghi che non sia finalizzata al mantenimento dell’equilibrio ecosistemico e alla protezione della fauna e della flora;
  - nuova edificazione;
  - realizzazione di nuovi manufatti ancorchè temporanei;
  - realizzazione di nuove aree di sosta e di parcheggio;
  - demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
  - nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - bonifica e prosciugamento, anche se solo temporaneo; variazione improvvisa e consistente del livello dell’acqua; riduzione della superficie d’isole o zone affioranti. Sono fatti salvi gli interventi necessari per la manutenzione, la sicurezza e il corretto funzionamento idraulico delle vasche e dei canali di bonifica;
  - utilizzazione dei diserbanti e del pirodiserbo per il controllo della vegetazione della rete idraulica (canali d’irrigazione, fossati, scoline e canali collettori);
  - sversamento dei reflui, realizzazione e ampliamento d’impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;
  - realizzazione e ampliamento d’impianti per la produzione di energia.
3. Nelle aree di cui al comma 1 **sono ammissibili** i seguenti interventi e attività:
  - modifiche degli edifici esistenti, senza aumento del volume geometrico e della superficie coperta, con esclusione della demolizione e ricostruzione, che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico utilizzando tecnologie e tipologie coerenti con i valori di contesto, che comportino la riduzione della superficie impermeabile delle aree di pertinenza (comunque non superiore complessivamente al 50% della SIp dell’edificio esistente) e che comportino interventi d’imboschimento e nuovi impianti vegetazionali soprattutto nelle aree di bordo coerenti con i contingenti floro - vegetazionali dell’habitat naturale;
  - realizzazione d’infrastrutture a rete al servizio degli insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione del tracciato non compromettano gli elementi naturali

oggetto di tutela e a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità o di preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.

4. Nelle aree di cui al comma 1 il Piano **auspica e promuove** interventi:
- finalizzati al mantenimento e al recupero dell'equilibrio ecosistemico e al recupero della funzionalità naturale della zona umida;
  - di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P e attraverso l'applicazione di un moltiplicatore pari a 1,5 in analogia a quanto previsto dall'art. 11/P comma 1.5;
  - di realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio e relative eventuali strutture di supporto per la fruizione dei siti (camminamenti, punti di avvistamento fauna, ecc.).

#### **Art. 39/S      Indirizzi, direttive e misure di salvaguardia per prati e pascoli naturali**

1. Comprendono i territori coperti da formazioni erbose naturali e seminaturali permanenti, utilizzati come foraggere a bassa produttività di estensione, inclusi i pascoli secondari sia emicriptofitici che terofitici e le formazioni vegetali basse e chiuse composte principalmente da cespugli, arbusti e piante erbacee in evoluzione naturale, spesso derivate da processi degradativi di boschi preesistenti, ovvero processi di ricolonizzazione di aree rurali abbandonate.
2. L'individuazione dei prati e pascoli naturali di cui al comma 1 è riportata nella *Tavola PUG/S IS.05*.
3. Gli interventi del Piano che interessano le zone a prato e pascolo naturale devono favorire: il ripristino del potenziale vegetazionale esistente proteggendo l'evoluzione naturale delle nuove formazioni spontanee a pascolo naturale; la manutenzione e il ripristino di piccole raccolte d'acqua e pozze stagionali e delle cisterne in pietra presenti; la manutenzione, senza demolizione totale, dei muretti a secco esistenti e la realizzazione di nuovi attraverso tecniche costruttive tradizionali e in pietra calcarea; il contenimento della vegetazione arbustiva nei pascoli aridi, in particolare attraverso l'incentivazione delle pratiche pastorali tradizionali estensive; la ricostituzione di pascoli aridi tramite la messa a riposo dei seminativi.
4. Nelle aree interessate dalla presenza di prati e pascoli **non sono consentiti** i seguenti interventi e attività:
  - rimozione della vegetazione erbacea, arborea o arbustiva naturale, fatte salve le attività agro-silvopastorali e la rimozione di specie alloctone invasive;
  - eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario, anche allo stato di rudere o di "macera", con alta valenza ecologica e paesaggistica;
  - dissodamento e macinazione delle pietre nelle aree a pascolo naturale;

- conversione delle superfici a vegetazione naturale in nuove colture agricole e in altri usi;
- nuovi manufatti edilizi a carattere non agricolo;
- realizzazione di nuove aree di sosta e di parcheggio;
- realizzazione e ampliamento d'impianti per la produzione di energia;
- realizzazione e ampliamento d'impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti. Fanno eccezione i sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrica/fognaria duale, di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione. L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterare la struttura edilizia originaria, non comportare aumenti di superficie coperta o del volume geometrico, non compromettere la lettura dei valori paesaggistici;
- nuove attività estrattive e ampliamenti;
- impermeabilizzazione di strade rurali esistenti e realizzazione di nuove infrastrutture viarie che frammentino le aree a pascolo.

**5.** Nelle aree di cui al comma 2 **sono ammessi** i seguenti interventi e attività:

- manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto; tale intervento, qualora realizzato lungo la viabilità pubblica e previo convenzionamento, può dar luogo alla premialità di cui all'art. 4/S comma 6;
- conservazione dell'utilizzazione agro-pastorale dei suoli, manutenzione delle strade poderali senza opere d'impermeabilizzazione, nonché salvaguardia e trasformazione delle strutture funzionali alla pastorizia mantenendo, recuperando o ripristinando tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
- ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti, ove questi siano in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, nonché integrazione di manufatti a destinazione residenziale legittimamente esistenti per un incremento non superiore al 20% della Slp esistente, purché detti interventi:
  - siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;
  - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi anche attraverso la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e il loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico;
  - assicurino il non incremento della superficie impermeabile;
  - garantiscano il mantenimento, recupero o ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
- realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere d'impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;
- miglioramento strutturale della viabilità esistente con realizzazione di strati superficiali di materiale inerte lapideo e in terra costipata;

- realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrato pubbliche e/o d'interesse pubblico, a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità o di preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.

6. Tutti gli interventi non esclusi e i progetti ammissibili, compresi quelli finalizzati a incrementare la sicurezza idrogeologica, devono essere realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico, non compromettendo gli elementi storico-culturali e di naturalità esistenti, garantendo elevati livelli di piantumazione e di permeabilità dei suoli, assicurando la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali, e prevedendo per la divisione dei fondi:

- muretti a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;
- siepi vegetali realizzate con specie arbustive e arboree autoctone, ed eventualmente anche recinzioni a rete coperte da vegetazione arbustiva e rampicante autoctona;

in ogni caso con un congruo numero di varchi per permettere il passaggio della fauna selvatica minore.

#### **Art. 40/S Misure di salvaguardia per le ulteriori aree di interesse naturalistico e paesaggistico**

1. Il Piano tra le ulteriori aree di interesse naturalistico e paesaggistico individua:

##### *1.1 Ulteriore area di valore naturalistico*

Aree spesso poste in continuità con le aree classificate come BP Boschi nel PPTR, caratterizzate da significativi fenomeni di rinaturalizzazione in corso; tali fenomeni andranno monitorati nell'ambito dei monitoraggi del Piano per l'eventuale futura classificazione delle aree come BP Boschi.

##### *1.2 Area libera in corso di rinaturalizzazione*

L'abbandono e la messa a riposo delle aree a seminativo e dei pascoli innescano significativi fenomeni di progressiva rinaturalizzazione verso la formazione di habitat di interesse naturalistico; anche il recente abbandono degli appezzamenti destinati a oliveto, a seguito della diffusione della Xylella, e il conseguente espianto sta determinando locali ma progressivi fenomeni di rinaturalizzazione di dette aree agricole.

##### *1.3 Sistemi lineari di vegetazione naturale a sviluppo arboreo e arbustivo*

Comprendono le siepi a prevalente sviluppo arbustivo, localizzate in particolare lungo i muri in pietra a secco e con prevalenza di specie tipiche della macchia mediterranea.

2. Le aree di cui al comma 1, per quanto non assimilate agli ulteriori contesti paesaggistici del PPTR e quindi non soggette a procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR, sono comunque soggette alle prescrizioni relative all'UCP Prati e pascoli naturali di cui al precedente art. 39/S, il cui rispetto andrà asseverato e verificato nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo necessario per l'attuazione dell'intervento proposto.



#### **Art. 41/S      Indirizzi, direttive e prescrizioni per parchi e riserve**

1. Comprende l'area della Riserva Naturale Regionale Orientata “*Palude del Conte e duna costiera – Punta Prosciutto*” (EUAP1132), istituita con legge regionale 5/2006 e l’Area marina protetta *AMP Porto Cesareo* (EUAP0950), istituita con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 12/12/97.
2. Per le aree di cui al comma 1 il Piano privilegia politiche di manutenzione, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio naturale e culturale tradizionale al fine della conservazione della biodiversità e della diversità dei paesaggi e degli habitat, della protezione idrogeologica e delle condizioni bioclimatiche, della promozione di un turismo sostenibile basato sull’ospitalità rurale diffusa e sulla valorizzazione dei caratteri identitari locali.
3. Il Piano, relativamente alla Riserva regionale, assume l’articolazione in zone dell’area protetta e la relativa normativa, come prevista nel Piano Territoriale adottato con delibera di Consiglio Direttivo n. 2 del 13.12.2018 e riportata nella *Tavola PUG/S IS.07*.
4. Tutti gli interventi di edificazione, ove consentiti, devono essere realizzati garantendo il corretto inserimento paesaggistico e il rispetto delle tipologie tradizionali e degli equilibri ecosistemico- ambientali.
5. Nelle aree di cui al comma 1 **non sono consentiti** i seguenti interventi e attività:
  - realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti. Fanno eccezione i sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrica/fognaria duale, di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione. L’installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l’impatto visivo, non alterare la struttura edilizia originaria, non comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non compromettere la lettura dei valori paesaggistici;
  - 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;
  - nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - rimozione/trasformazione della vegetazione naturale con esclusione degli interventi finalizzati alla gestione forestale naturalistica;
  - eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica, in particolare dei muretti a secco, dei terrazzamenti, delle specchie, delle cisterne, dei fontanili, delle siepi, dei filari alberati, dei pascoli e delle risorgive.
6. All’interno delle aree di cui al comma 1, gli interventi di recupero di muretti a secco e di manufatti di valore storico testimoniale identificabili quali beni diffusi del paesaggio agrario storico, possono dar luogo alle premialità di cui all’art. 4/S.

#### **Art. 42/S      Misure di salvaguardia per i siti di rilevanza naturalistica (SIC e ZPS)**

1. Comprendono le Zone Speciali di Conservazione (ZSC), a terra e a mare, individuate nella *Tavola PUG/S IS.06*.

2. La disciplina dei siti di rilevanza naturalistica di cui al presente articolo fa riferimento alle Misure di Conservazione di cui al Regolamento Regionale 10 maggio 2016, n. 6 *“Regolamento recante Misure di Conservazione ai sensi delle Direttive Comunitarie 2009/147 e 92/43 e del DPR 357/97 per i Siti di importanza comunitaria (SIC)”* e s.m.i..
3. Tutti gli interventi di edificazione, qualora consentiti, devono essere realizzati garantendo il corretto inserimento paesaggistico e il rispetto delle tipologie tradizionali e degli equilibri ecosistemico-ambientali.
4. Nei siti di rilevanza naturalistica **non sono consentiti** i seguenti interventi e attività:
  - realizzazione e ampliamento d’impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti. Fanno eccezione i sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrica/fognaria duale, di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione. L’installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l’impatto visivo, non alterare la struttura edilizia originaria, non comportare aumenti della superficie coperta o del volume geometrico, non compromettere la lettura dei valori paesaggistici;
  - realizzazione e ampliamento d’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 d’impianti di energia rinnovabile*;
  - nuove attività estrattive e ampliamenti (per i soli materiali lapidei di difficile reperibilità, è consentito l’ampliamento delle attività estrattive, autorizzate ai sensi della L.R.37/1985 e s.m.i., in esercizio alla data di adozione del PPTR; tale ampliamento può essere autorizzato solo a seguito dell’accertamento dell’avvenuto recupero di una superficie equivalente a quella di cui si chiede l’ampliamento stesso avendo cura di preservare, nell’individuazione dell’area di ampliamento, i manufatti di maggiore pregio ivi presenti; in ogni caso la superficie richiesta di ampliamento non deve eccedere il 50% della superficie già autorizzata; tutta la documentazione relativa all’accertamento dell’avvenuto recupero delle aree già oggetto di coltivazione deve essere trasmessa all’Amministrazione competente al rilascio dell’accertamento di compatibilità paesaggistica unitamente all’aggiornamento del Piano di Recupero, esteso all’intera area di cava e comprensivo di azioni e interventi riguardanti l’area già coltivata e recuperata; il Piano di Recupero dovrà mirare all’inserimento delle aree oggetto di attività estrattiva nel contesto paesaggistico in coerenza con le componenti antropiche, agricole, insediative e con la struttura geomorfologica e naturalistica dei luoghi);
  - rimozione/trasformazione della vegetazione naturale con esclusione degli interventi finalizzati alla gestione forestale naturalistica;
  - eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica, in particolare dei muretti a secco, dei terrazzamenti, delle specchie, delle cisterne, dei percorsi minori, delle siepi, dei filari alberati e dei pascoli.
5. All’interno delle aree di cui al comma 1, gli interventi di recupero di muretti a secco e di manufatti di valore storico testimoniale identificabili quali beni diffusi del paesaggio agrario storico, possono dar luogo alle premialità di cui all’art. 4/S.

**Art. 43/S Misure di salvaguardia per l'area di rispetto della Riserva Naturale Regionale Orientata "Palude del Conte e duna costiera – Punta Prosciutto"**

1. L'area di rispetto coincide con le aree contigue identificate nel Piano Territoriale della Riserva Naturale Orientata Regionale "Palude del Conte e Duna Costiera – Porto Cesareo" ai sensi dell'art. 32 della L. 394/1991 e s.m.i., individuate nella *Tavola PUG/S.06*.
2. Nelle aree di cui al comma 1 vale quanto previsto al precedente art. 42 comma 4.

**Art. 44/S Invarianti strutturali per la tutela della struttura antropica e storico culturale**

1. Le invarianti strutturali della struttura antropica e storico culturale raffigurate nelle *Tavole PUG/S IS.08* e *PUG/S IS.09*, rappresentano le componenti di pregio caratterizzanti i luoghi dal punto di vista identitario per valenze culturali, insediative e percettive.
2. Le invarianti di cui al comma 1 aggiornano e integrano tra loro:
  - le perimetrazioni delle *Componenti culturali e insediative* e delle *Componenti dei valori percettivi* della *Struttura antropica e storico culturale del PPTR*;
  - la *Carta dei beni culturali della Regione Puglia*;
  - gli approfondimenti conoscitivi condotti nell'ambito della redazione del Piano.
3. Tra le componenti culturali e insediative sono individuate:
  - a. aree e immobili di notevole interesse pubblico (bene paesaggistico)
  - b. zona di interesse archeologico e relativa area di rispetto (bene paesaggistico e ulteriore contesto)
  - c. testimonianze della stratificazione insediativa: siti storico culturali e relativa area di rispetto (ulteriore contesto)
  - d. testimonianze della stratificazione insediativa: aree a rischio archeologico (ulteriore contesto)
  - e. città consolidata (ulteriore contesto)
4. Il Piano, a integrazione delle componenti di cui al comma 3, individua, nella *Tavola PUG/S IS.08*, i seguenti beni diffusi del paesaggio rurale:
  - manufatto in pietra di valore tipologico e testimoniale (trulli, caseddhi, pagghiare, lamie)
  - specchia
  - muro e terrazzamento in pietra a secco
5. Tra le componenti dei valori percettivi, riportate nella *Tavola PUG/S IS.09*, sono individuate:
  - a. strada a valenza paesaggistica e relativa area di rispetto (ulteriore contesto);
  - b. strada panoramica e relativa area di rispetto (ulteriore contesto);
  - c. luogo panoramico (ulteriore contesto);
  - d. cono visuale (ulteriore contesto).

#### **Art. 45/S      Prescrizioni per le aree di notevole interesse pubblico**

1. Comprendono le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice e nello specifico:
  - a. la zona della riviera neretina, in comune di Nardò, oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico con DM 20.02.1968 e identificata come PAE0066 dal PPTR;
  - b. alcune zone in comune di Nardò, oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico con DM 04.09.1975 e identificata come PAE0067 dal PPTR;
  - c. il tratto di costa adriatica e ionica dal limite sud dell'abitato di Otranto (mare Adriatico) al confine con la provincia di Taranto (Porto Cesareo – mare Ionio), integrazione della dichiarazione di notevole interesse pubblico con DM 01.08.1985 e identificata come PAE0135 dal PPTR.
2. L'individuazione delle aree di cui al comma 1 è riportata nella *Tavola PUG/S IS.08*.
3. Sugli immobili e le aree di cui al comma 1 si applicano le specifiche discipline d'uso contenute nella "scheda di identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso" del vincolo, come eventualmente aggiornate, la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito contenuta nel PPTR e le Linee guida allegate allo stesso PPTR.

#### **Art. 46/S      Prescrizioni per le zone di interesse archeologico**

1. Comprendono le zone di interesse archeologico di cui all'art. 142, comma 1, lett. m), del Codice, caratterizzate dalla presenza di resti archeologici o paleontologici, puntuali o areali, emergenti, oggetto di scavo, ancora sepolti o reintegrati, il cui carattere deriva dall'intrinseco legame tra i resti archeologici e il loro contesto paesaggistico di giacenza e quindi dalla compresenza di valori culturali e paesaggistici.
2. L'individuazione delle aree di cui al comma 1, attualmente limitata alla sola zona archeologica di Scalo di Furno, è riportata nella *Tavola PUG/S IS.08*. Eventuali nuove individuazioni delle zone di interesse archeologico e/o l'ampliamento di zone già individuate integreranno gli attuali beni secondo la procedura di cui all'art. 104 delle NTA del PPTR, senza costituire variante al PUG.
3. Nelle zone di interesse archeologico di cui al comma 1 **non sono consentiti** interventi e attività che comportino:
  - qualsiasi trasformazione che possa compromettere la conservazione del sito e della morfologia naturale dei luoghi;
  - la realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio, ad eccezione di quelle funzionali alla valorizzazione e alla fruizione del sito e integrate in un progetto unitario di iniziativa pubblica;
  - realizzazione e ampliamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti e per la depurazione delle acque reflue;
  - realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi integrati e funzionali alla valorizzazione e alla fruizione del sito;
  - nuove attività estrattive e ampliamenti;
  - escavazioni ed estrazioni di materiali;

- arature di profondità superiore a 30 cm, tale da interferire con il deposito archeologico e nuovi impianti di colture arboree che comportino scassi o scavi di buche;
- realizzazione di gasdotti, elettrodotti sotterranei e aerei, di linee telefoniche o elettriche con palificazioni;
- realizzazione di stazioni radio base per radiofonia/telefonia/televisione su pali;
- costruzione di nuove strade, fatta eccezione per gli interventi integrati e funzionali alla valorizzazione e alla fruizione del sito, tali da garantire minimi movimenti di terra e impatti sul paesaggio.

**4.** Nelle zone di interesse archeologico di cui al comma 1 **sono ammissibili** i seguenti interventi:

- ristrutturazione di manufatti edilizi e attrezzature legittimamente esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, che mantengano o recuperino tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
- realizzazione di recinzioni e posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari, di dimensioni contenute e finalizzati alla valorizzazione del sito;
- realizzazione di strutture rimovibili connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze della stratificazione insediativa, a condizione che rivestano carattere provvisorio, siano facilmente rimovibili, siano collocate al di sopra del piano di campagna attuale in modo da non comportare attività di sbancamento e di scavo ed evitare compromissioni alla tutela e valorizzazione dei siti;
- realizzazione di infrastrutture a rete solo se necessarie alla tutela e valorizzazione delle zone di interesse archeologico o al servizio di insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica del tracciato non compromettano l'integrità del sito e la valorizzazione dei reperti.

**5.** Nelle aree di cui al comma 1 il Piano **auspica e promuove** i seguenti progetti e interventi:

- realizzazione di opere di scavo e di ricerca archeologica nonché di restauro, sistemazione, conservazione, protezione e valorizzazione dei siti e delle emergenze archeologiche, nel rispetto della specifica disciplina in materia di attività di ricerca archeologica e tutela del patrimonio culturale e paesaggistico;
- demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi;
- realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati e collegamenti viari carrabili o pedonali non asfaltati, nel caso di accertate esigenze di fruizione dell'area, progettati o potenziati in modo che il tracciato aderisca al massimo alle conformazioni naturali del terreno, con interventi di tipo reversibile, materiali compatibili con il contesto paesaggistico e senza opere di impermeabilizzazione.

#### **Art. 47/S Misure di salvaguardia per l'area di rispetto delle zone di interesse archeologico**

**1.** Per le zone di interesse archeologico di cui al precedente art. 46/S, qualora prive di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Codice dei Beni Culturali, l'area di

rispetto assume la profondità di 100 metri rispetto al perimetro dell'area occupata dal bene o come più precisamente cartografata nella *Tavola PUG/S IS.08*.

**2.** Nelle aree di cui al comma 1 **non sono consentiti** interventi e attività che comportino:

- nuovi insediamenti residenziali o produttivi;
- realizzazione di nuove costruzioni, anche se di carattere provvisorio;
- costruzione di strade che comportino movimenti di terra o compromissione del paesaggio;
- qualsiasi trasformazione che possa compromettere la morfologia, i caratteri d'uso del suolo e/o la conservazione dei siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico-culturali, con particolare riferimento alle attività estrattive, alla discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali e inerti, alla costruzione d'impianti e infrastrutture di depurazione e immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
- arature profonde e i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e a interventi di recupero ambientale e naturalistico.

**3.** Nelle aree di cui al comma 1 **sono ammissibili** i seguenti interventi:

- attività di allevamento non intensivo;
- ristrutturazione di manufatti edilizi e attrezzature legittimamente esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, che mantengano, recuperino o ripristinino le caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
- trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per un incremento non superiore al 20% della SIp esistente, 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 una complessiva riqualificazione paesaggistica dei luoghi, attraverso l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui e/o dissonanti (balconi, pensiline, rivestimenti, ecc.), la realizzazione di finiture coerenti con la tradizione, la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli delle aree di pertinenza, che non potrà comunque superare il 50% della Sc esistente;
  - 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 e 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 e il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;
- non compromettano i coni visivi da e verso il territorio circostante.
- realizzazione di strutture facilmente rimovibili, prive di fondazioni, solo se direttamente connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze archeologiche;
- demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P;
- realizzazione di impianti per l'impiego di energie rinnovabili integrati nelle strutture edilizie esistenti, o sulle eventuali nuove strutture connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze archeologiche e dimensionati sui consumi effettivi, di sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione;
- realizzazione di infrastrutture a rete necessarie alla tutela e valorizzazione delle zone di interesse archeologico o al servizio degli insediamenti esistenti, la cui posizione e disposizione planimetrica non compromettano l'integrità e la valorizzazione del sito e dei reperti e a condizione che sia dimostrato il reale fabbisogno e l'impossibilità di localizzarle altrove;
- 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;
- realizzazione di annessi rustici e di altre strutture connesse alle attività agro-silvo-pastorali o anche alla valorizzazione dei beni archeologici. 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. Nelle aree interessate dalla presenza dei beni di cui ai commi 1 e 2 il Piano **auspica e promuove** i seguenti interventi:**

- per la realizzazione di opere di scavo e di ricerca archeologica nonché di restauro, sistemazione, conservazione, protezione e valorizzazione dei siti, delle emergenze architettoniche e archeologiche, nel rispetto della specifica disciplina in materia di attività di ricerca archeologica e tutela del patrimonio architettonico, culturale e paesaggistico;
- per la realizzazione di aree a verde, attrezzate con percorsi pedonali e spazi di sosta e di parcheggio 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;
- per il recupero di muretti a secco e di manufatti di valore storico testimoniale identificabili quali beni diffusi del paesaggio agrario storico, anche attraverso il possibile accesso alle premialità di cui all'art. 4/S.

## **Art. 48/S Misure di salvaguardia per le testimonianze della stratificazione insediativa**

**1.** Il Piano comprende tra le testimonianze della stratificazione insediativa i seguenti beni:

### *1.1 Sito di valore storico culturale*

Comprendono le masserie, i casini, i frantoi, le chiese, le cappelle. I siti di valore storico culturale comprendono, inoltre, vincoli e segnalazioni architettoniche.

### *1.2 Area a rischio archeologico*

Aree interessate dalla presenza di frammenti, da rinvenimenti isolati o aree riconosciute a seguito di indagini su foto aeree e da riprese all'infrarosso.

Le aree a rischio, in caso di mancanza di un perimetro di riferimento, sono definite da un cerchio con raggio 100 metri e centro nelle coordinate del punto riportato nella Carta archeologica o nella differente fonte di riferimento disponibile.

**2.** L'individuazione dei beni di cui al comma 1 è riportata nella *Tavola PUG/S IS.08*.

**3.** Nelle aree interessate dalla presenza dei beni di cui al comma 1 **non sono consentiti** interventi e attività che comportino:

- qualsiasi trasformazione o ampliamento che modifichi i caratteri originari d'impianto delle tipologie insediative (ovvero, in assenza di studi di dettaglio, l'originario l'assetto fisico degli insediamenti nella loro configurazione rilevata nella cartografia IGM 1:25.000) o che possa compromettere la conservazione dei siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico culturali;
- la demolizione e ricostruzione di edifici già rilevati nella cartografia IGM 1:25.000;
- qualsiasi trasformazione delle aree di pertinenza libere da edificazioni incongrua con gli assetti tipo - morfologici di valenza storica;
- la realizzazione di nuove costruzioni, impianti e, in genere, opere di qualsiasi specie, anche se di carattere provvisorio;
- la realizzazione e ampliamento di impianti per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti e per la depurazione delle acque reflue;
- la 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*;
- nuove attività estrattive e ampliamenti;
- escavazioni ed estrazioni di materiali;
- la 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;
- la costruzione di strade che comportino rilevanti movimenti di terra o compromissione del paesaggio (ad esempio, in trincea, rilevato, viadotto).



4. Nelle aree a rischio archeologico di cui al comma 1.2, come individuate nella *Tavola PUG/S IS.08*, preliminarmente all'esecuzione di qualsiasi 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 la redazione di un'apposita relazione archeologica che approfondisca le conoscenze già disponibili, accompagnata da ricerca sul campo e da eventuali saggi stratigrafici; tale relazione dovrà essere sottoposta alla Soprintendenza competente per il nulla osta.
5. Nelle aree di cui al comma 1, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente punto sono sempre **ammessi** gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
6. Nelle aree interessate dalla presenza dei beni di cui al precedente comma 1.1 sono inoltre **ammissibili** i seguenti interventi:
- realizzazione di infrastrutture a rete, solo se 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;
  - realizzazione di strutture facilmente rimovibili, se connesse con la tutela e valorizzazione delle testimonianze della stratificazione;
  - ristrutturazione di manufatti edilizi e 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;
  - ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% della Slp esistente e senza incrementi di unità abitative, per funzioni anche non direttamente connesse allo svolgimento delle attività agricole ma con queste compatibili, per l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, culturali, per il tempo libero e per il turismo agricolo;
  - ampliamenti una tantum fino a un massimo del 50% della superficie esistente per edifici di servizio aziendale e annessi agricoli, commisurati alle reali necessità produttive, entro il limite massimo complessivo di 1000 mq per azienda; in tal caso le condizioni necessarie per l'attuabilità degli interventi sono:
    - che la richiesta pervenga da un imprenditore agricolo professionale, come definito dalla normativa vigente;
    - che l'unità minima d'intervento sia estesa all'intera area di pertinenza del bene;
    - che i nuovi interventi siano condizionati al preliminare recupero dei manufatti esistenti;
    - che l'intervento si attui attraverso l'impiego di caratteristiche costruttive, tipologie, materiali, colori tradizionali dei luoghi, evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
    - che si impieghino energie rinnovabili di pertinenza degli insediamenti esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie, sistemi per la raccolta delle acque piovane, reti idrico/fognarie duali, sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione;

- più consistenti interventi di ampliamento attraverso nuove edificazioni, destinabili anche a funzioni non direttamente connesse all'uso abitativo aziendale ma compatibili con le attività agricole, per l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e il turismo agricolo e interventi d'incremento delle unità abitative, sono ammessi attraverso la preventiva formazione di un PUE, in subordine al preventivo recupero del patrimonio edilizio esistente, alla condizione che la richiesta pervenga da un imprenditore agricolo professionale, come definito dalla normativa vigente.

7. Nelle aree interessate dalla presenza dei beni di cui al comma 1 il Piano **auspica e promuove** i seguenti interventi:

- realizzazione di opere di scavo e di ricerca archeologica nonché di restauro, sistemazione, conservazione, protezione e valorizzazione dei siti, delle emergenze architettoniche e archeologiche, nel rispetto della specifica disciplina in materia di attività di ricerca archeologica e tutela del patrimonio architettonico, culturale e paesaggistico;
- demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P;
- 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, senza opere di impermeabilizzazione e senza modificare la morfologia del sito.

#### **Art. 49/S Misure di salvaguardia per l'area di rispetto per le testimonianze della stratificazione insediativa**

1. L'area di rispetto delle testimonianze della stratificazione insediativa di cui al precedente art. 48/S comma 1.1 consiste in una fascia di salvaguardia finalizzata a garantire la tutela e la valorizzazione del contesto paesaggistico in cui tali beni sono ubicati, estesa per una profondità di 100 metri dal perimetro esterno dei siti o come meglio cartografata nella *Tavola PUG/S IS.08*.
2. Nelle aree di cui al comma 1 vale quanto previsto all'art. 47/S, relativo alle prescrizioni per l'area di rispetto delle zone di interesse archeologico.

#### **Art. 50/S Misure di salvaguardia per i beni diffusi del paesaggio rurale**

1. Il Piano tra i beni diffusi del paesaggio rurale, con valore di invariante territoriale, individua nella *Tavola PUG/S IS.08*:

##### *1.1 pagghiare, caseddhe, lamie, specchie*

Comprendono tutti i manufatti tipici del paesaggio rurale salentino, molti dei quali in pietra a secco, spesso di piccole dimensioni (mono o bicellulari) e storicamente destinati a deposito e ricovero temporaneo. In tale patrimonio diffuso vanno inoltre compresi tutti gli

elementi storici pertinenti, quali, a titolo esemplificativo, i forni, gli apiari, i colombari, ecc.

#### 1.2 *muri e terrazzamenti in pietra a secco*

Comprendono tutti i muri in pietre a secco esistenti in ambito rurale, anche allo stato di "macere", anche qualora non individuati cartograficamente nel Piano.

2. I beni di cui al comma 1, anche qualora non puntualmente cartografati negli elaborati del Piano, integrano i beni e gli ulteriori contesti paesaggistici già individuati dal PPTR e assunti quali invariati del Piano e sono soggetti alle specifiche prescrizioni di cui ai commi successivi. Tali beni, per quanto non assimilati a ulteriori contesti paesaggistici del PPTR e quindi non soggetti a procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR, sono comunque soggetti alle prescrizioni relative all'UCP Testimonianze della stratificazione insediativa di cui al precedente art. 48/S, integrate dalle prescrizioni di cui ai commi successivi, il cui rispetto andrà verificato o asseverato nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo necessario per l'attuazione dell'intervento proposto.
3. Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso sui beni di cui al comma 1 è comunque subordinato alla conservazione della struttura insediativa, globalmente considerata, nonché dei singoli manufatti esistenti originari di valore testimoniale, anche qualora allo stato di rudere.
4. Per i manufatti della storia agraria (muri e terrazzamenti in pietra, pozzi e cisterne, aie) sono unicamente ammessi interventi di restauro conservativo attraverso l'esclusivo impiego di tecniche e materiali tradizionali, nel rispetto dei caratteri originari per caratteristiche costruttive, tipologie, materiali, colori, senza l'inserimento di alcun elemento dissonante, finalizzati al recupero di tutti gli elementi formali e funzionali riconoscibili e dell'eventuale area di pertinenza del manufatto. Per tali manufatti di valore storico si applica, inoltre, quanto previsto dall'elaborato del PPTR 4.4.4 - *Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia*.
5. Il recupero di pagghiare, caseddhe, lamie e dei manufatti mono o bicellulari di superficie inferiore ai 40 mq di cui al comma 1.1, qualora realizzato in aree accessibili o visibili al pubblico, previa verifica del valore storico testimoniale dei manufatti e a seguito di convenzionamento relativo anche alla loro successiva manutenzione, può dar luogo a una premialità edificatoria, espressa da un credito edilizio, commercializzabile o trasferibile nelle aree di possibile destinazione individuate dal Piano, nella misura di un (1) mq di SIp per un (1) mq della superficie lorda del manufatto oggetto di recupero, fino a un massimo di 20 mq a manufatto. A tale premialità potrà inoltre sommarsi quella relativa al recupero di eventuali elementi storici pertinenti, nella stessa misura (1 a 1) e senza limiti massimi. Gli interventi di recupero dovranno rispettare integralmente quanto previsto al precedente comma 4.
6. Il recupero dei muri in pietra a secco di cui al comma 1.2, qualora realizzato lungo la viabilità pubblica e previo convenzionamento, può dar luogo a una premialità edificatoria, espressa da un credito edilizio, commercializzabile o trasferibile nelle aree di possibile destinazione individuate dal Piano, nella misura di un (1) mq di SIp per ogni dieci (10) ml di muretto in cattivo stato di conservazione oggetto di recupero. L'intervento dovrà rispettare integralmente quanto previsto al precedente comma 4.

7. I percorsi minori e la rete delle strade poderali, insieme alle strade lungo i canali, possono essere recuperati come micro-corridoi ecologici e come itinerari ciclo-pedonabili.

#### **Art. 51/S Misure di salvaguardia per la città consolidata**

1. Le testimonianze della stratificazione culturale e insediativa in ambito urbano comprendono:

##### *1.1 città consolidata*

Comprende la parte del centro urbano di Porto Cesareo coincidente con la penisola cesarea.

2. All'interno della città consolidata non sono ammessi i seguenti interventi:
  - che modificano i caratteri della trama viaria ed edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica o culturale, ricercando e garantendo la conservazione e valorizzazione di segni e tracce che testimoniano la stratificazione storica dell'insediamento, valorizzando i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità e accessibilità monumentale, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali, skylines, belvedere ecc.), anche individuando aree buffer di salvaguardia;
  - che determinano cambiamenti delle destinazioni d'uso incoerenti con i caratteri identitari, morfologici e sociali della città consolidata e favorendo al contrario le destinazioni d'uso residenziali, artigianali, di commercio di vicinato e di ricettività turistica diffusa, anche al fine di assicurarne la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione.
3. All'interno della città consolidata il Piano **ammette e promuove** la sostituzione dell'edilizia recente, il completamento delle quinte edilizie incompiute e il recupero delle aree libere pertinenziali, favorendo al contempo la valorizzazione degli spazi pubblici per una fruizione prevalentemente pedonale.
4. I beni di rilievo in ambito urbano, vincolati ex lege o da strumenti sovraordinati e le aree pubbliche di loro diretta pertinenza, possono essere unicamente interessati da interventi di conservazione, recupero e riqualificazione. All'interno delle aree di pertinenza di detti beni non è ammesso l'impianto a carattere permanente di alcun manufatto, a meno che non sia direttamente connesso al recupero, alla valorizzazione e alla fruizione del bene, mentre sono ammesse installazioni temporanee, in particolare se connesse alla realizzazione di attività collettive ricreative e culturali.

#### **Art. 52/S Misure di salvaguardia per le strade a valenza paesaggistica, le strade panoramiche, i siti panoramici e i coni visuali**

1. Consistono nei tracciati dai quali è possibile cogliere la diversità, peculiarità e complessità dei paesaggi attraversati o dai quali è possibile percepire panorami e scorci ravvicinati di elevato valore paesaggistico e nei siti posti in posizioni orografiche strategiche, accessibili al pubblico, dai quali si gode di visuali panoramiche su paesaggi, luoghi o elementi di pregio, naturali o antropici.

2. Il Piano considera **non ammissibili** progetti e interventi che comportano modificazioni dello stato dei luoghi tali da compromettere l'integrità dei peculiari valori paesaggistici nella loro articolazione, da compromettere i punti di vista e/o da occludere le visuali.
3. Lungo le strade a valenza paesaggistica, le nuove edificazioni, anche qualora riferite a manufatti pertinenziali o a carattere temporaneo, qualora ammesse dalla normativa del contesto, dovranno avere adeguata distanza dalla sede stradale, non inferiore, a meno di eccezione adeguatamente motivate, ai 20 metri.
4. Il Piano **ammette, auspica e promuove** interventi che:
  - comportino la riduzione e la mitigazione degli impatti e delle trasformazioni di epoca recente che hanno alterato o compromesso le relazioni visuali tra le componenti dei valori percettivi e il panorama che da essi si fruisce;
  - assicurino il mantenimento di aperture visuali ampie e profonde, con particolare riferimento ai coni visuali e ai luoghi panoramici;
  - comportino la valorizzazione e riqualificazione delle aree boschive, dei mosaici colturali della tradizionale matrice agricola, anche ai fini della realizzazione della rete ecologica comunale;
  - riguardino la realizzazione e/o riqualificazione degli spazi verdi, la riqualificazione e/o rigenerazione architettonica e urbanistica dei fronti a mare nel rispetto di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;
  - comportino la riqualificazione e valorizzazione ambientale della fascia costiera e/o la sua rinaturalizzazione;
  - riguardino la realizzazione e/o riqualificazione degli spazi verdi e lo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile;
  - comportino la rimozione e/o delocalizzazione delle attività e delle strutture in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche, geomorfologiche, naturalistiche, architettoniche, panoramiche e ambientali dell'area oggetto di tutela, anche attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P.

## Capo IV – Invarianti infrastrutturali

### Art. 53/S Natura e ambito di applicazione

1. Le invarianti infrastrutturali rappresentano le armature infrastrutturali esistenti e di previsione, in particolare se di interesse sovralocale, ossia le infrastrutture di maggior rilevanza per la mobilità, gli impianti necessari a garantire la qualità igienico sanitaria e l'efficienza degli insediamenti, le attrezzature che consentono il migliore sviluppo della comunità, i nodi a elevata specializzazione funzionale e le principali polarità produttive, nei quali sono concentrate o previste funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione, anche di interesse sovralocale, per i quali il PUG/S, nei limiti delle specifiche competenze, persegue obiettivi di tutela, adeguamento, potenziamento e valorizzazione a garanzia delle prospettive di sviluppo di lungo periodo.
2. Le invarianti infrastrutturali sono raffigurate nella *Tavola PUG/S IS.10*.
3. Le invarianti infrastrutturali identificano le infrastrutture territoriali, esistenti e di previsione, in funzione dei seguenti distinti gruppi di appartenenza:
  - *Armature per la mobilità di interesse sovracomunale*
  - *Nodi specializzati di interscambio*
  - *Dotazioni territoriali specializzate*
  - *Ulteriori invarianti infrastrutturali | Reti e impianti tecnologici*

### Art. 54/S Armature per la mobilità di interesse territoriale

1. Comprendono le reti stradali esistenti, gli interventi di adeguamento e potenziamento di queste e le strade di previsione di maggior rilevanza, in particolare se di interesse sovracomunale, individuate dal PUG/S quali invarianti infrastrutturali e rappresentate nella *Tavola PUG/S IS.10*:
  - 1.1 *la viabilità esistente*
    - SP 359 Salentina di Manduria (ex SS 174)
    - SP 340 Porto Cesareo – Punta Prosciutto
    - SP 109 Boncore - San Pancrazio
    - SP 113 Porto Cesareo alla Veglie alla San Pancrazio - Boncore
    - SP 286 Santa Caterina - Sant'Isidoro - Porto Cesareo
  - 1.2 *la viabilità di progetto a livello comunale*
  - 1.3 *la rete metromare di livello regionale e quella di livello locale*
2. Gli interventi di adeguamento e potenziamento della rete viaria esistente, individuata dal PUG/S quale invariante infrastrutturale, qualora trattasi di strade non di diretta competenza comunale, dovranno essere compresi in strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati.
3. Il PUG/P potrà dettagliare specifici interventi di completamento, adeguamento, potenziamento e nuova costruzione della rete viaria urbana.

4. La rete metromare di cui al comma 1.3 può costituire oggetto prioritario per la redazione del progetto territoriale per la valorizzazione dei paesaggi costieri di Porto Cesareo.

#### **Art. 55/S Nodi specializzati d'interscambio**

1. Comprendono:
  - i pontili e gli attracchi
  - i parcheggi pubblici o di uso pubblico di attestamento
  - i parcheggi pubblici o di uso pubblico di attestamento di previsione
  - le ipotesi di fermate del metro mare per l'accessibilità alle spiagge
  - le fermate delle linee del Trasporto Pubblico Locale
2. In tali aree sono ammessi gli interventi previsti dagli strumenti sovraordinati o settoriali e tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01.

#### **Art. 56/S Dotazioni territoriali specializzate**

1. Comprendono:
  - 1.1 *principali attrezzature urbane esistenti e di progetto*
  - 1.2 *contesto cimiteriale e le relative aree di rispetto*

comprende le aree attualmente occupate dal cimitero e le aree di rispetto necessarie anche al suo futuro ampliamento ed effettivamente disponibili
  - 1.3 *depuratore e le relative aree di rispetto*
2. Per tutte le aree oggetto di pianificazione sovraordinata, si rimanda al relativo Piano se vigente; in assenza di previsioni sovraordinate sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, quelli di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01. In tali aree sono ammessi gli interventi previsti dagli strumenti sovraordinati o settoriali.
3. Per le attrezzature urbane esistenti di cui al comma 1.1, il Piano ammette interventi volti a preservare, riqualificare, rifunzionalizzare e consolidare le dotazioni specializzate già insediate; sono inoltre ammessi incrementi volumetrici, coerenti con la destinazione pubblica dell'edificio, come normato nel PUG/P.
4. Per il Contesto cimiteriale e delle relative aree di rispetto di cui al comma 1.2, sono ammesse le opere e i servizi previsti dal Regolamento di polizia mortuaria, approvato con DPR 10 settembre 1990 n. 285 e successive modificazioni.

Nella fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi dello stesso DPR citato, è vietata qualsiasi nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione; in tale fascia possono essere collocate edicole per la vendita di fiori con superficie lorda massima di 30 metri quadri e realizzati ulteriori servizi cimiteriali.
- 4.1 Il PUG/P potrà precisare usi temporanei e attrezzature, pubbliche o di interesse pubblico, la cui realizzazione è ammessa nelle aree di rispetto cimiteriale.

## **Art. 57/S      Ulteriori invariants infrastrutturali | Reti e impianti tecnologici**

- 1.**      Comprendono le linee elettriche ad alta tensione (elettrodotti), le centrali elettriche di trasformazione, gli acquedotti e i relativi impianti di accumulo e sollevamento, i gasdotti, i depuratori, gli impianti di comunicazione elettronica, anche laddove non puntualmente cartografate nella *Tavola PUG/S IS.10*.
  
- 2.**      Le reti energetiche, idriche e fognarie possono essere localizzate su tutto il territorio comunale qualora tali infrastrutture si qualificano come opere di urbanizzazione primaria o se necessarie a garantire gli allacciamenti ai servizi pubblici.
  
- 3.**      ***Manufatti nella fascia di rispetto di reti e impianti tecnologici***  
  
Manufatti legittimamente esistenti ricadenti nella fascia di rispetto di reti e impianti tecnologici, come definita da normative nazionali o regionali, potranno essere oggetto di demolizione senza ricostruzione, con contestuale recupero dell'area di sedime, attraverso l'adesione al meccanismo applicativo della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG|P.
  
- 4.**      ***Impianti di comunicazione elettronica***  
  
L'installazione di nuovi impianti di comunicazione elettronica, la modifica e la delocalizzazione di quelli esistenti, potrà essere programmata dal Comune, di concerto con i gestori e con gli enti di tutela, nel rispetto degli obiettivi di qualità e di compatibilità con il contesto ambientale, paesaggistico e insediativo.



## Capo V - Contesti territoriali

### Art. 58/S Natura e ambito di applicazione

1. I contesti territoriali identificano, per l'ambito urbano e rurale, le parti di territorio connotate dalla specificità di uno o più caratteri dominanti sotto il profilo ambientale naturale, d'uso e paesaggistico, per l'ambito urbano e rurale.
2. Il PUG/S sulla base delle connotazioni e delle problematiche territoriali individuate, definisce per i differenti contesti territoriali disposizioni a carattere prescrittivo e indirizzi.  
Le disposizioni a carattere prescrittivo hanno valore di regolamentazione delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio; tali disposizioni possono essere integrate ma non modificate dal PUG/P.  
Gli indirizzi di tutela e valorizzazione dei contesti territoriali dell'ambito rurale e urbano, dovranno, o potranno a seconda dei differenti casi, essere assunti dal PUG/P, quale orientamento per la definizione delle ulteriori prescrizioni di regolamentazione delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio.
3. Il PUG/S suddivide il territorio comunale in contesti rurali e contesti urbani.

### Art. 59/S Contesti rurali

1. I contesti rurali individuati dal Piano sono articolati in:
  - 1.1 **Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare – La costa e le aree umide | CR\_VP 1**
  - 1.2 **Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare – Le aree interne | CR\_VP 2**
  - 1.3 **Contesto rurale agricolo da rafforzare | CR\_A**
2. I contesti sono individuati cartograficamente nella *Tavola PUG/S C.01*. Per quanto possibile, i perimetri dei contesti sono stati individuati sul territorio attraverso segni significativi e significanti, e, laddove possibile, su segni ben rintracciabili sul terreno, ovvero limiti fisici esistenti.
3. Il PUG/P può articolare ulteriormente la definizione dei contesti rurali e in particolare il contesto di cui al comma 1.3.

### Art. 60/S Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare – La costa e le aree umide | CR\_VP 1

#### 1. Descrizione

Comprende i territori rurali, connotati da caratteri di pregio naturalistico, ambientale e paesaggistico, localizzati lungo la costa, generalmente tra questa e la strada litoranea, per lo più comprese nel perimetro della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo". Il contesto comprende inoltre il sistema dei bacini tra i centri di Torre Lapillo e Porto Cesareo e l'area della Strea.

## **2. Obiettivi**

- 2.1 L'azione di tutela è volta a conservare e recuperare i caratteri del sistema ecologico - paesistico, attraverso la conservazione e il recupero degli ambienti naturali, la gestione sostenibile delle limitate superfici attualmente agricole nella prospettiva della loro rinaturalizzazione e il contenimento delle pressioni antropiche e insediative.

## **3. Prescrizioni**

- 3.1 In considerazione del rilevante valore paesaggistico del contesto, si applicano le previsioni del Piano Territoriale della Riserva Naturale Orientata Regionale "Palude del Conte e Duna Costiera – Porto Cesareo", qualora vigente, integrate dalle prescrizioni del presente articolo.

## **4. Prescrizioni specifiche - suolo**

- 4.1 Non è ammesso nessun incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e sono generalmente vietati tutti gli interventi che comportino la modifica dei caratteri dell'assetto del suolo e del sottosuolo; sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero, con tecniche di ingegneria naturalistica, del sistema dunare e retrodunare, delle aree umide e delle aree caratterizzate dalla presenza di habitat e la realizzazione di sistemazione idraulico-forestale per la mitigazione del rischio idrogeologico, anch'esse attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

## **5. Prescrizioni specifiche - interventi edilizi**

- 5.1 È vietato realizzare nuove costruzioni, ampliare quelle esistenti ed eseguire opere di trasformazione del territorio, salvo quanto previsto ai commi successivi. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi delle lettere a) e b) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001. Sul patrimonio edilizio esistente di valore storico culturale e testimoniale sono ammessi anche interventi di restauro conservativo ai sensi della lettera c) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01.
- 5.2 È incentivato e premiato il trasferimento degli edifici di recente costruzione, non compresi nel patrimonio edilizio esistente di valore storico culturale e testimoniale. La demolizione dei manufatti con la contestuale rinaturalizzazione, ma senza cessione all'Amministrazione comunale, dell'area di sedime e delle aree di pertinenza dell'immobile demolito (da effettuarsi a carico dei proponenti e secondo le indicazioni e le prescrizioni dell'Ente di gestione qualora ricadente all'interno del perimetro dell'area protetta), dà diritto a un credito edilizio pari alla Slp esistente prevedendo l'applicazione di un coefficiente moltiplicatore pari a 2.

Il credito edilizio maturato potrà essere commercializzato o direttamente trasferito all'interno delle aree di possibile destinazione individuate dal Piano, attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P.

## **6. Prescrizioni specifiche - infrastrutture di comunicazione**

- 6.1 È vietata l'apertura di nuove strade. Eventuali deroghe a tale divieto potranno essere concesse con esclusivo riferimento ai sentieri per la fruizione naturalistica delle aree, ai percorsi regolamentati di accesso al mare e ad eventuali brevi tratti assolutamente necessari alla chiusura di anelli di fruizione e privi di alternativa.

6.2 Non è ammessa la realizzazione di nuove aree di sosta e di parcheggio a meno di eventuali aree comprese in progetti di iniziativa pubblica e coerenti con le previsioni del Piano Territoriale dell'area protetta qualora vigente.

## **7. Indirizzi**

7.1 I beni compresi in tale contesto assumeranno ruolo centrale per l'elaborazione dei progetti territoriali di paesaggio.

7.2 Per questo contesto il PUG/P promuove e sostiene, pertanto, le attività di tutela e gestione delle aree naturalistiche ai fini della loro salvaguardia ambientale e condiziona qualsiasi intervento di trasformazione alla realizzazione di interventi di recupero, potenziamento e connessione delle infrastrutture verdi e della rete ecologica locale.

7.3 Il PUG|P, al fine di salvaguardare e ricostruire i processi naturali, gli equilibri idraulici e idrogeologici e gli equilibri ecologici e la salvaguardia degli elementi identitari del territorio, può prevedere anche l'acquisizione di aree attraverso l'applicazione di meccanismi perequativi di cui all'art. 4/S e l'attribuzione a dette aree di un Indice compensativo massimo di 0,01 mq/mq.

7.4 Il PUG/P può inoltre individuare all'interno del contesto ambiti prioritari di recupero mediante il trasferimento, in coerenza con i meccanismi della perequazione di cui all'art. 4/S, delle volumetrie legittime incongrue con la tutela e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici e naturalistici del contesto.

7.5 Il PUG/P può dettagliare le misure per il recupero e la riqualificazione delle strutture di supporto alla fruizione turistica ricadenti all'interno del contesto, anche al fine di qualificarne l'inserimento paesaggistico e implementarne la sostenibilità.

## **Art. 61/S Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare – Le aree interne| CR\_VP 2**

### **1. Descrizione**

Comprende i territori rurali, connotati da caratteri di pregio naturalistico, ambientale e paesaggistico, localizzati oltre la strada litoranea, e l'emergenza morfologica a nord di Scalo di Furno, caratterizzati per lo più dalla presenza di pascoli xerofili e di macchia mediterranea, intervallati sporadicamente dalla presenza di colture per lo più arborate.

La maggior parte delle aree è compresa nel perimetro della Riserva Naturale Orientata "Palude del Conte e Duna Costiera Porto Cesareo".

### **2. Obiettivi**

Il Piano, oltre al contenimento delle pressioni antropiche e insediative diffuse, ricerca il mantenimento delle attività agro-pastorali, secondo gli usi tradizionali o secondo metodi di agricoltura biologica, anche ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nell'equilibrio tra le esigenze di conservazione del paesaggio e delle emergenze naturalistiche presenti e le esigenze produttive.

Il Piano si pone, quindi, gli obiettivi di recupero e di mantenimento della biodiversità, della qualità paesaggistica, degli assetti idraulico-agrari, degli elementi di naturalità e delle aree umide, della vegetazione arborea spontanea e dell'organizzazione degli spazi agricoli. Ammette e incentiva, inoltre, le attività agricole con le connesse attività abitative e di

servizio, intese come elemento indispensabile alla manutenzione dei paesaggi agrari e del patrimonio culturale diffuso.

### **3. *Prescrizioni***

In considerazione del rilevante valore paesaggistico del contesto, si applicano le previsioni del Piano Territoriale della Riserva Naturale Orientata Regionale “Palude del Conte e Duna Costiera – Porto Cesareo”, qualora vigente, integrate dalle prescrizioni del presente articolo.

### **4. *Prescrizioni specifiche - interventi edilizi***

- 4.1 Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e di risanamento conservativo ai sensi delle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.
- 4.2 È inoltre ammessa, attraverso il recupero degli edifici esistenti e senza realizzazione di volumi e superfici aggiuntive, la realizzazione di spazi e attrezzature a supporto della fruizione del territorio, quali bed and breakfast, punti vendita aziendali, spazi per la degustazione dei prodotti aziendali, spazi attrezzati all'aperto per attività ludiche e didattiche. Lo svolgimento di tali attività non comporta modifica della destinazione d'uso degli immobili a fini urbanistici qualora le stesse siano integrate nelle attività dell'azienda agricola ovvero laddove le superfici destinate a tali attività siano inferiori a 50 mq o al 20% della SIp complessiva esistente.
- 4.3 È ammessa la destinazione ad agri-campeggio, dimensionato per un numero massimo di 15 piazzole, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa regionale e a condizione che:
- tutti i servizi di pertinenza dell'agricampeggio (reception, servizi igienici, spazi di ristoro, ecc.) possano essere localizzati in manufatti già esistenti legittimamente edificati;
  - non si determini nuova impermeabilizzazione dei suoli;
  - non siano necessari nuovi percorsi carrabili di alcun tipo.
- 4.4 Il Piano ammette, inoltre, ampliamenti 'una tantum' dei manufatti esistenti legittimamente edificati, nel limite del 20% di SIp aggiuntiva, se finalizzati a migliorare le condizioni della residenza agricola dei soggetti con qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) e la dotazione di spazi per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti aziendali o alla realizzazione di spazi e attrezzature a supporto della fruizione del territorio, quali, a titolo esemplificativo, spazi per la degustazione dei prodotti aziendali e/o del territorio, punti vendita aziendali, spazi attrezzati per attività culturali, sportive, ludiche e didattiche. Gli eventuali ampliamenti non possono essere destinati all'incremento della ricettività turistica.
- 4.5 Gli ampliamenti di cui al comma 4.4 devono essere coerenti con le caratteristiche architettoniche dell'immobile ampliato e con il contesto paesaggistico di riferimento e dovranno rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca). Ai fini del miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva, in linea con le tradizioni locali e in applicazione della L.R. 13/2008, è auspicabile l'adozione di accorgimenti e sistemazioni finalizzati al risparmio delle risorse energetiche e idriche, quali:

- la proposizione anche nei nuovi ampliamenti, di aperture ridotte e nelle tradizionali proporzioni vuoto/pieno;
- la realizzazione di murature con tecniche tradizionali e relativi spessori murari;
- l'ombreggiatura dei manufatti abitativi per mezzo di alberature opportunamente collocate nell'intorno;
- la realizzazione di sistemi di raccolta e conservazione delle acque meteoriche.

4.6 Negli edifici esistenti, non più utilizzati per le attività agricole e già destinati a funzioni residenziali, produttive o commerciali alla data di adozione della VariantePUG, sono ammessi, anche per soggetti differenti da quelli con qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP), ampliamenti una tantum fino al massimo del 20% della SIp esistente, esclusivamente alle seguenti condizioni:

- eliminazione di tutti gli elementi incongrui e dissonanti, quali a titolo esemplificativo balconi, pensiline, cornicioni aggettanti, torrini scale sovradimensionati, tettoie, portici, bucatore di forme e dimensioni estranee alla tradizione, rivestimenti e finiture incoerenti con i caratteri del paesaggio rurale;
- deimpermeabilizzazione delle aree di pertinenza; le aree impermeabili non potranno avere una superficie superiore al 50% della SIp complessiva dell'unità edilizia e complessivamente le pavimentazioni esterne non potranno avere una superficie superiore alla SIp della stessa unità edilizia;
- sistemazioni a verde rimuovendo le specie estranee al paesaggio rurale di Porto Cesareo, sostituendole e integrandole con specie tipiche della macchia mediterranea o comunque proprie del paesaggio salentino.

## 5. **Indirizzi**

5.1 Possono essere messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG ulteriori disposizioni volte a:

- integrare il reddito agricolo, attraverso l'individuazione di ulteriori possibilità d'uso degli edifici esistenti nelle aziende agricole e dei possibili ampliamenti, nel limite di quelli ammessi dal PUG/S, attraverso l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e il turismo, per i quali casi dovrà essere favorito prioritariamente il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente; tali differenti possibilità d'uso dovranno essere legate, anche attraverso la stipula di impegni formali e la possibile attribuzione di incentivi e premialità, alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici che connotano i singoli contesti e al raggiungimento degli obiettivi definiti dagli ulteriori seguenti indirizzi;
- valorizzare la fruibilità del territorio, garantendo un'adeguata accessibilità agli elementi di pregio attraverso percorsi di mobilità sostenibile (ciclovie, ippovie, percorsi escursionistici), in particolare attraverso il recupero dei percorsi storici e della viabilità minore;
- conservare e ricostruire il paesaggio rurale a prevalenza naturale e il relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;

- salvaguardare le attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e i valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio.
- 5.2 Il PUG/P, al fine di salvaguardare e ricostruire i processi naturali, gli equilibri idraulici e idrogeologici e gli equilibri ecologici e la salvaguardia degli elementi identitari del territorio, può prevedere anche l'acquisizione di aree attraverso l'applicazione di meccanismi perequativi di cui all'art. 4/S e l'attribuzione a dette aree di un Indice compensativo massimo di 0,01 mq/mq. Eventuali crediti edilizi maturati potranno essere commercializzati o direttamente trasferiti all'interno delle aree di possibile destinazione individuate dal Piano e in coerenza con quanto stabilito dal PUG/P relativamente ai distretti perequativi.
- 5.3 Il PUG/P potrà definire specifiche misure premiali atte a favorire il trasferimento delle volumetrie turistico residenziali diffuse verso gli ambiti di possibile destinazione definiti dal Piano.

## **Art. 62/S      Contesto rurale agricolo da rafforzare CR\_A**

### **1.      Descrizione**

Comprendono l'insieme delle aree caratterizzate da un'economia agricola da salvaguardare e rafforzare, interessate prevalentemente dalla presenza di seminativi e uliveti.

### **2.      Obiettivi**

Per questo contesto il Piano promuove e sostiene, oltre alla tutela della biodiversità, della qualità paesaggistica e degli assetti idraulico-agrari tradizionali, la salvaguardia del carattere agricolo del contesto, limitando le trasformazioni dagli usi colturali verso altre funzioni non agricole, preservando le trame del paesaggio agrario tradizionale, contenendo le pressioni insediative soprattutto di tipo turistico e favorendo l'eventuale realizzazione di servizi e attrezzature di supporto alla produzione agricola.

### **3.      Prescrizioni**

3.1 Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro;
- interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico o testimoniale.

3.2 Al solo fine di assicurare le trasformazioni e l'ammodernamento delle sedi operative delle aziende agricole, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione a esclusivo uso dell'imprenditore agricolo professionale, degli addetti dell'azienda o per l'ospitalità dei lavoratori stagionali, e le dotazioni infrastrutturali e le attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e mitigazione delle emissioni inquinanti, a condizione che la richiesta pervenga da un imprenditore agricolo professionale, sono ammessi i seguenti ulteriori interventi:

- ampliamenti una tantum fino a un massimo del 20% della Slp, per gli edifici residenziali, senza incremento di unità abitative per funzioni anche non direttamente connesse allo svolgimento delle attività agricole ma con queste compatibili, per l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e il turismo agricolo;

- ampliamenti una tantum fino a un massimo del 50% della superficie esistente per edifici di servizio aziendale e annessi agricoli (prima lavorazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti aziendali), commisurati alle reali necessità produttive, entro il limite massimo complessivo di 1000 mq per azienda.
- 3.3 Più consistenti interventi di ampliamento di aziende agricole esistenti, nuove edificazioni a uso abitativo aziendale e interventi d'incremento delle unità abitative sono ammessi attraverso una procedura di attuazione diretta convenzionata e in subordine al preventivo recupero del patrimonio edilizio esistente, alle seguenti condizioni:
- che la richiesta pervenga da un imprenditore agricolo professionale (IAP);
  - che l'edificazione sia funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.
- 3.4 Nel caso di cui al precedente comma 3.3 si applica un indice di utilizzazione fondiaria proprio pari a 0,01 mq/mq e un'altezza massima per le residenze pari a 4 metri; il PUG/P potrà eventualmente articolare e dettagliare i parametri urbanistici di riferimento, anche con limitati ulteriori incrementi nel caso di edificazione di servizi e attrezzature comuni.
- 3.5 Negli edifici esistenti, non più utilizzati per le attività agricole già destinati a funzioni residenziali, produttive o commerciali alla data di adozione della VariantePUG, vale quanto previsto all'art. 61/S comma 4.6.
- 3.6 Non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso e la trasformazione in residenze delle unità edilizie destinate a deposito e generalmente monocellulari.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Il PUG/P potrà identificare e normare, all'interno del perimetro dei contesti agricoli CR\_A, in particolare al margine degli insediamenti, aree classificabili, per l'ormai limitato utilizzo agricolo produttivo, quali contesti rurali agricoli marginali e configurabili quale parco territoriale di cintura.
- 4.2 Il PUG/P potrà, inoltre, identificare e normare, all'interno del perimetro dei contesti agricoli CR\_A, aree caratterizzate da insediamento diffuso, identificabili quali possibili nuclei di servizio per il contesto rurale stesso e a supporto dell'articolazione della fruizione turistica qualificata e compatibile dei contesti rurali.
- 4.3 Il PUG/P potrà identificare e normare, all'interno del perimetro dei contesti agricoli CR\_A, aree caratterizzate dalla presenza di edifici produttivi legittimamente edificati; l'eventuale normativa di dettaglio dovrà essere finalizzata alla tutela delle attività produttive insediate, al loro migliore inserimento paesaggistico e all'implementazione della loro sostenibilità ambientale.
- 4.4 Possono essere, infine, messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG ulteriori disposizioni volte a:
- recuperare masserie e edifici esistenti in genere, di valore storico e testimoniale, al fine di favorire l'ospitalità agrituristica, lo sviluppo di servizi culturali e per il tempo libero, la promozione e la commercializzazione dei prodotti locali;
  - favorire il trasferimento delle volumetrie turistico residenziali diffuse nei contesti agricoli CR\_A, in particolare in aree interessate dalla presenza di beni e ulteriori contesti paesaggistici, negli ambiti di possibile destinazione definiti dal Piano;
  - valorizzare la fruibilità del territorio, garantendo una adeguata accessibilità agli elementi di pregio attraverso percorsi di mobilità sostenibile (ciclovie, ippovie, percorsi

escursionistici), in particolare attraverso il recupero dei percorsi storici e della viabilità minore.



## Capo VI - Contesti urbani

### Art. 63/S I contesti urbani

1. I contesti urbani individuati dal Piano sono articolati in:
  - 1.1 **Contesto urbano consolidato storico | CU 1**
  - 1.2 **Contesti urbani consolidati | CU 2**
    - *Città consolidata di Porto Cesareo e di Torre Lapillo | CU 2.1*
    - *Tessuti consolidati dei Bacini | CU 2.2*
    - *Contesto urbano consolidato recente | CU 2.3*
  - 1.3 **Contesto urbano in consolidamento | CU 3**
    - *Contesto urbano in consolidamento da completare e qualificare | CU 3.1*
  - 1.4 **Contesti del recupero e della rigenerazione | CU 4**
    - *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero – Torre Lapillo | CU 4.1*
    - *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero | CU 4.2*
    - *Contesto insediativo del recupero | CU 4.3*
    - *Contesto insediativo del recupero ad attuazione differita | CU 4.4*
    - *Contesto costiero del recupero paesaggistico | CU 4.5*
  - 1.5 **Contesti della trasformazione | CU 5**
    - *Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il PUG vigente | CU 5.1*
    - *Contesto di possibile trasformazione a prevalente destinazione residenziale ad attuazione differita | CU 5.2*
  - 1.6 **Contesti produttivi, turistici e specialistici | CU 6**
    - *Contesto produttivo – Area ASI | CU 6.1*
    - *Contesto produttivo – Area artigianale di possibile futura attuazione | CU 6.2*
    - *Contesto turistico esistente consolidato in completamento secondo il PUG vigente | CU 6.3*
    - *Contesto turistico esistente consolidato in ambito rurale | CU 6.4*
    - *Principali dotazioni territoriali | CU 6.5*
    - *Principali dotazioni territoriali di possibile futura attuazione | CU 6.6*

### Art. 64/S Contesto urbano consolidato storico | CU 1

#### 1. Descrizione

Coincide con la Penisola Cesarea, cioè con i tessuti edilizi edificati a partire dagli inizi del 1900, dove il tessuto di antico impianto, con gli isolati a maglia regolare, è ancora leggibile

pur essendo stato oggetto nel tempo di continue trasformazioni che hanno compromesso le originarie caratteristiche edilizie tipiche dell'architettura minore di un borgo marinaro.

La destinazione degli edifici, inizialmente solo residenziale, oggi è dominata dalle destinazioni commerciali (pescherie) e turistiche, con la prevalenza di attività connesse alla ristorazione (bar e ristoranti).

Il tessuto della Penisola Cesarea è saturo, con un livello molto elevato di impermeabilizzazione del suolo ma una frequente incompiutezza dei fronti edilizi, laddove si alternano edifici ad uno o due piani, spesso accostando tipologie edilizie, materiali e finiture poco coerenti tra loro.

Il contesto è interamente compreso nell'Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP Città consolidata e compreso, quindi, anche tra le invarianti strutturali di cui all'art. 51/S.

## **2. Obiettivi**

2.1 Il Piano persegue l'obiettivo di salvaguardare, tutelare e valorizzare il tessuto storico della Penisola Cesarea e migliorarne l'assetto urbano attraverso interventi di conservazione della struttura del tessuto storico insediativo, dell'impianto morfologico e delle architetture, di completamento delle quinte edilizie e di sostituzione/rimozione degli interventi recenti incongrui.

2.2 Il Piano privilegia il recupero dell'esistente con destinazione residenziale, anche attraverso il miglioramento del livello qualitativo delle abitazioni, favorendo l'integrazione della residenza con funzioni culturali, commerciali, direzionali, turistiche e a servizi e con le attività tradizionali tipiche che costituiscono elemento qualificante e caratterizzante il tessuto storico, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico.

## **3. Prescrizioni**

3.1 Si applicano le prescrizioni di seguito definite:

- tutti gli interventi di trasformazione devono essere coerenti all'obiettivo della conservazione e mantenimento dei caratteri ambientali e tipo-morfologici caratterizzanti il contesto e finalizzati a superare o mitigare l'attuale stato di incoerenza formale, materica e visiva generato dalla presenza diffusa di tipologie e soluzioni formali incoerenti;
- la riqualificazione degli insediamenti deve esplicarsi mediante organici interventi pubblici e privati volti soprattutto al risanamento dell'ambiente storico, alla conservazione e realizzazione di infrastrutture, servizi e attrezzature, nonché degli impianti tecnologici necessari alla odierna vivibilità dell'ambiente, alla protezione da improprie accessibilità veicolari con l'istituzione di parti completamente pedonali o riservate all'accessibilità veicolare dei soli residenti;
- è obbligatoria la conservazione degli edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale e, in particolare, delle strutture voltate.

3.2 Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, purché finalizzati alla conservazione del patrimonio storico, architettonico e ambientale, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.; sono inoltre ammessi gli interventi

di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., se relativi agli edifici privi di particolare valore storico.

- 3.3 Sono ammessi, su gli edifici privi di valore storico, mediante intervento edilizio diretto convenzionato gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di sopraelevazione, fino ad un massimo di due livelli e solo qualora puntualmente normati dalle previsioni del PUG/P o di un PUE di recupero, comunque senza consumo di aree libere e senza nuove impermeabilizzazioni.
- 3.4 La demolizione di opere incongrue e/o di elementi di degrado conseguente a interventi di miglioramento della qualità urbana finalizzati a conseguire gli obiettivi di tutela della città storica e dell'incremento della permeabilità dei suoli, se esplicitamente dettagliati nel PUG/P, può determinare a favore dell'avente titolo una premialità, sotto forma di credito edilizio, non superiore al 50% della Slp demolita, attraverso l'attivazione dei meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Possono essere messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG ulteriori disposizioni volte a:
- dare immediata attuazione agli interventi ammessi dal Piano, anche attraverso la definizione delle categorie di intervento ammesse per ogni unità edilizia;
  - individuare eventuali Unità Minime di Intervento (U.M.I.) soggette ad attuazione indiretta, il cui recupero è subordinato alla preliminare approvazione di un piano di recupero, o quelle soggette a progetto unitario;
  - dettagliare le modalità per gli interventi di sostituzione edilizia e di sopraelevazione;
  - dettagliare e graduare le premialità ammesse e le modalità di trasferimento dei volumi incongrui;
  - dettagliare le modalità e le regole di intervento per il recupero del patrimonio storico al fine di guidare e semplificare le azioni di recupero del patrimonio edilizio nella penisola cesarea, anche con riferimento alle modalità di intervento, alle finiture, ai materiali e ai colori da utilizzare;
  - individuare puntualmente eventuali edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal Piano;
  - individuare i principali progetti per la riqualificazione del sistema viario, dell'accessibilità e della sosta e degli spazi pubblici nella loro articolazione complessiva;
  - articolare le destinazioni d'uso ammissibili al fine di incentivare l'inserimento di strutture aperte al pubblico per attività culturali, associative e ricreative e di strutture per l'erogazione di servizi di base, quali commercio di vicinato, pubblici esercizi e attività artigianali.

### **Art. 65/S      Contesti urbani consolidati | Città consolidata di Porto Cesareo e di Torre Lapillo | CU 2.1**

#### **1. Descrizione**

Il contesto comprende:

- le zone sature consolidate dell'abitato di Porto Cesareo, sviluppatasi radialmente alla Penisola Cesarea (già zona B nel previgente PRG del Comune di Nardò e zona B anche nel PUG vigente), a prevalente carattere residenziale e caratterizzate da un livello prevalentemente alto di consolidamento morfologico e insediativo;
- le zone sature consolidate dell'abitato di Torre Lapillo (già zona B nel previgente PRG del Comune di Nardò e nel PUG vigente), a prevalente carattere residenziale stagionale, con una limitata presenza di servizi alla popolazione e di fronti commerciali.

## **2. Obiettivi**

All'interno dei contesti urbani consolidati gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- il miglioramento della qualità urbana mediante interventi e opere finalizzate a realizzare nuove dotazioni territoriali (per mobilità, servizi, ambiente) e ad aumentare le prestazioni di quelle esistenti (accessibilità e fruibilità degli spazi e varietà e complessità delle funzioni insediate);
- la riqualificazione degli spazi aperti pubblici e la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli spazi aperti pertinenziali;
- la qualificazione della residenza esistente, in particolare relativamente alle caratteristiche morfo-tipologiche e a sostenibilità ambientale, efficienza energetica e sicurezza sismica;
- il completamento dei vuoti urbani;
- la riduzione dell'attuale livello di impermeabilizzazione dei suoli.

## **3. Prescrizioni**

**3.1** I contesti consolidati di cui al comma 1 rientrano nei distretti perequativi "Centro urbano di Porto Cesareo" e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.

**3.2** Nei contesti urbani consolidati si applicano le prescrizioni di seguito definite:

- tutti gli interventi di trasformazione devono essere coerenti all'interesse di conservazione e mantenimento dei caratteri tipo morfologici caratterizzanti il contesto e di eventuali edifici di valore storico testimoniale (in particolare di quelli caratterizzati dalla presenza di strutture voltate);
- va ricercata la riqualificazione degli spazi pubblici e la formazione, laddove possibile, di nuove centralità urbane, la riqualificazione degli assi viari strutturanti il tessuto edilizio e la valorizzazione degli elementi nodali urbani;
- va perseguito il mantenimento della funzione residenziale dominante, incentivando allo stesso tempo l'introduzione di servizi di vicinato e di attività compatibili con il contesto residenziale;
- non è ammesso l'incremento della impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo opportune forme di compensazione per tutti i casi in cui si dovesse rendere necessario incrementarla;
- va incentivato il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente, il recupero degli edifici degradati e sottoutilizzati, la

progressiva sostituzione edilizia degli edifici di scarsa qualità architettonica e con inadeguati livelli di sicurezza.

- 3.3 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).
- 3.4 Nel solo contesto consolidato di Porto Cesareo sono ammessi gli interventi di sopraelevazione, fino ad un massimo di due livelli e solo qualora puntualmente normati dalle previsioni del PUG/P, comunque senza consumo di aree libere e senza nuove impermeabilizzazioni.
- 3.5 Il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione edilizia e urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:
- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 1,00 mq/mq, maggiorabile fino a un massimo di ulteriori 0,20 mq/mq, a titolo di premialità, come specificatamente definito e articolato nel PUG/P;
  - indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con l'indice di utilizzazione territoriale propria.
  - indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, non superiore a 1,20 mq/mq.
- 3.6 Sono ammessi ampliamenti, fino a un massimo del 20% della SIp esistente, in funzione della destinazione non residenziale di tali ampliamenti (attrezzature di interesse generale, commercio di vicinato, artigianato di servizio, ecc.).
- 3.7 Sono inoltre ammessi ampliamenti, fino a un massimo del 35% della SIp esistente, in caso di sostituzione di edilizia esistente a destinazione residenziale con manufatti a destinazione non residenziale (attrezzature di interesse generale, commercio di vicinato, ecc.).

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi e i relativi incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.
- 4.2 La definizione delle disposizioni per la regolamentazione degli interventi da parte delle componenti programmatiche dovrà essere volta, in particolare, a definire condizioni, regole e procedure finalizzate a incentivare:
- la sostituzione edilizia degli edifici degradati e/o incongrui, privi di valore storico culturale o testimoniale;
  - la sostituzione edilizia degli edifici con caratteristiche di bassa sostenibilità ambientale e/o con carenti qualità architettoniche, impiantistiche o strutturali;
  - la riconfigurazione morfologica dell'isolato;
  - la riqualificazione del sistema viario e degli spazi aperti di uso pubblico;
  - l'incremento delle superfici permeabili e le sistemazioni a verde;

- il possibile cambio della destinazione d'uso degli edifici esistenti, in particolare al fine di implementare la dotazione di servizi di supporto al turismo e di attrezzature di interesse generale.

4.3 Il PUG/P fisserà, per gli ampliamenti previsti, limiti massimi di impermeabilizzazione e i criteri atti a garantire il miglioramento della sostenibilità ambientale, dell'efficienza energetica, dell'inserimento paesaggistico e della qualità urbana in genere.

## **Art. 66/S      Contesti urbani consolidati | Tessuto consolidato dei Bacini e di Scalo di Furno | CU 2.2**

### **1.      Descrizione**

Il contesto comprende tre nuclei insediativi in località Scalo di Furno e Club Azzurro, in gran parte edificate ed in via di consolidamento (già zona B nel previgente PRG del Comune di Nardò e nel PRG vigente). Si tratta di un insediamento composto per lo più da seconde case al mare e strutture ricettive di tipo alberghiero, con pochissime attrezzature di interesse generale.

### **2.      Obiettivi**

Gli interventi ammessi sono finalizzati al perseguimento dei medesimi obiettivi di cui al precedente art. 65/S.

### **3.      Prescrizioni**

3.1 I contesti di cui al comma 1 rientrano nel distretto perequativo "Contesti consolidati di Torre Lapillo e dei Bacini" e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.

3.2 La regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell'edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.

3.3 Il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica del tessuto edilizio esistente; se finalizzati, in particolare, a sostituire l'edilizia residenziale turistica esistente con nuove strutture alberghiere e/o attrezzature di interesse generale e, in generale, al miglioramento della sostenibilità ambientale, dell'efficienza energetica, al migliore inserimento paesaggistico e alla qualità urbana, gli interventi di sostituzione edilizia possono essere accompagnati da una premialità fino a un massimo del 35% della S<sub>lp</sub> esistente, come meglio precisato nel PUG/P.

3.4 Il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 0,40 mq/mq, maggiorabile fino a un massimo di ulteriori 0,10 mq/mq, a titolo di premialità, come specificatamente definito e articolato nel PUG/P;
- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con l'indice di utilizzazione territoriale propria.

- indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, non superiore a 0,50 mq/mq.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi e i relativi incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.

### **Art. 67/S Contesti urbani consolidati | Contesto urbano consolidato recente | CU 2.3**

#### **1. Descrizione**

Il contesto urbano comprende le aree consolidate e in via di completamento al margine ma in stretta continuità con i tessuti consolidati di Porto Cesareo.

Le aree sono classificate come zona B nel vigente PUG.

#### **2. Obiettivi**

Tra i principali obiettivi:

- la messa a sistema dei servizi di quartiere già esistenti;
- l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato, la caratterizzazione degli spazi pubblici e la valorizzazione degli elementi nodali urbani;
- il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente;
- il completamento del tessuto insediativo esistente;
- la densificazione dell'edilizia esistente e delle aree ancora libere attraverso il trasferimento di crediti edilizi da altre aree dello stesso o di altri distretti perequativi.

#### **3. Prescrizioni**

- 3.1 I contesti di cui al comma 1 rientrano nei distretti perequativi "Centro urbano di Porto Cesareo" e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.
- 3.2 La regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell'edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.
- 3.3 Il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).
- 3.4 Il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:
- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 0,50 mq/mq;
  - indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con quello proprio;

- indice premiale, eventualmente distinto tra indice premiale per la qualità edilizia e indice premiale per la qualità urbana, complessivamente non superiore a 0,20 mq/mq;
- indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, non superiore a 1,00 mq/mq.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi e i relativi incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.
- 4.2 Il PUG/P, al fine di perseguire la qualificazione del tessuto edilizio esistente e degli ambiti incompleti e incompiuti, può individuare aree libere o incomplete quali ambiti del completamento, ad attuazione diretta o diretta convenzionata.

### **Art. 68/S Contesto urbano in consolidamento da completare e qualificare | Contesto urbano in consolidamento | CU 3.1**

#### **1. Descrizione**

Comprende le vaste aree, solo parzialmente edificate, ai margini dei tessuti consolidati di Porto Cesareo, caratterizzate da edilizia diffusa a carattere residenziale e in parte residenziale turistico, per lo più sanata o sanabile, ricadenti prevalentemente nella zona CO.11 del PUG vigente. Quasi completamente assenti servizi e attrezzature.

#### **2. Obiettivi**

Riqualificare e completare il tessuto esistente, integrandolo con il centro urbano consolidato, definendone la dotazione di servizi e attrezzature di interesse generale e limitando consumo e impermeabilizzazione dei suoli.

Tra gli obiettivi prioritari e strategici del Piano rientrano il recupero della forma urbana e la qualificazione dello spazio pubblico, attraverso la definizione di modelli insediativi ecologicamente e socialmente sostenibili, che prestino attenzione alla qualità spaziale e morfologia, favoriscano nuove modalità dell'abitare, riconnettano i nuovi interventi alla trama della struttura urbana consolidata, rafforzandola con nuove e complesse centralità, definiscano luoghi di mixité e spazi accessibili piuttosto che zone monofunzionali e aree separate.

#### **3. Prescrizioni**

- 3.1 Il contesto in via di consolidamento di cui al comma 1 rientra nel distretto perequativo "Centro urbano di Porto Cesareo" e partecipa ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.
- 3.2 La regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell'edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.



- 3.3 Il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).
- 3.4 Il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:
- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 0,20 mq/mq;
  - indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con quello proprio;
  - indice premiale, eventualmente distinto tra indice premiale per la qualità edilizia e indice premiale per la qualità urbana, complessivamente non superiore a 0,30 mq/mq;
  - indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, anche differente nei diversi ambiti individuati da Piano, comunque non superiore a 1,00 mq/mq.
- 3.5 Una quota pari al 15% dell'indice di utilizzazione territoriale propria di cui al comma precedente, pari a 0,03 mq/mq, in coerenza con quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n. 3/2005, è riservata al Comune per la perequazione territoriale con aree e/o immobili da espropriare individuate fuori dal perimetro del piano o riveniente da superfici oggetto di compensazione.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi e i relativi incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.
- 4.2 Il PUG/P individua all'interno del contesto in consolidamento gli ambiti della rigenerazione da sottoporre a Piano urbanistico esecutivo (PUE), nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi dello stesso PUG/P.
- 4.3 Tutti gli ambiti della rigenerazione di cui al comma precedente costituiscono area di possibile destinazione per i crediti edilizi maturati nelle aree di origine definite dal Piano; allo stesso tempo tali ambiti possono costituire, in toto o in parte, ambito di origine dei crediti edilizi.
- 4.4 Per tutti gli ambiti della rigenerazione dovranno essere generate contestualmente alla realizzazione degli interventi tutte le dotazioni territoriali indispensabili, utili a corrispondere i fabbisogni previsti e indotti dalle trasformazioni, nella misura minima stabilita dal PUG/S.
- 4.5 L'attuazione degli ambiti della rigenerazione avverrà in maniera unitaria o, nei casi delle aree più estese, per unità minime di intervento previa definizione di un progetto unitario di massima esteso all'intera area, in coerenza con quanto specificato nella normativa della componente programmatica.
- 4.6 Il PUG/P potrà indicare eventuali regole morfotipologiche e di sostenibilità ambientale, alcune delle quali potranno avere carattere prescrittivo e altre quali guida alla progettazione degli interventi.

## **Art. 69/S      Contesti del recupero e della rigenerazione | CU 4**

### **1.      *Descrizione***

La città della rigenerazione è costituita dalle parti del territorio, anche extraurbano, che richiedono, anche in virtù della genesi prevalentemente abusiva dell'insediamento, interventi di recupero della struttura urbana e dei caratteri morfologici e di impianto e la definizione del ruolo e della funzione all'interno dell'organismo urbano o della struttura territoriale.

I contesti del recupero e della rigenerazione comprendono:

- *CU 4.1 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero | Torre Lapillo*
- *CU 4.2 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero*
- *CU 4.3 Contesto insediativo del recupero*
- *CU 4.4 Contesto insediativo del recupero ad attuazione differita*
- *CU 4.5 Contesto costiero del recupero paesaggistico*

## **Art. 70/S      Contesti del recupero e della rigenerazione | Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Torre Lapillo | CU 4.1**

### **1.      *Descrizione***

Il contesto comprende il vasto tessuto edificato a monte della SP 340, organizzato su una molteplicità di strade perpendicolari alla strada provinciale e in molti casi tra di loro prive di collegamenti trasversali; tra gli assi perpendicolari al mare oggi risulta gerarchicamente ordinato il solo asse centrale coincidente con la SP109, principale accesso dalla SP 359 a Torre Lapillo e al mare. Molti sono i lotti e le aree libere interne e ai margini del contesto. Nel tessuto sono completamente assenti servizi e attrezzature.

### **2.      *Obiettivi***

Il Piano persegue i seguenti obiettivi:

- recupero della continuità della maglia infrastrutturale al fine di qualificare la fruizione del tessuto edificato e di contribuire a definire un'alternativa per il traffico di attraversamento e di distribuzione che oggi gravita esclusivamente sulla SP340;
- completamento del tessuto edilizio esistente attraverso la realizzazione di attrezzature di interesse generale, in particolare di tipo turistico, funzionali ad articolare e qualificare l'offerta turistica, superando le condizioni di monofunzionalità oggi esistenti;
- completamento dei singoli lotti liberi interclusi nel tessuto edilizio, incentivando il trasferimento delle volumetrie da ambiti di origine individuati dal Piano;
- riqualificazione dell'edilizia esistente, spesso caratterizzata da un basso livello di qualità architettonica, formale, strutturale ed energetica;
- caratterizzazione degli spazi pubblici e valorizzazione dei luoghi nodali urbani;
- incremento della dotazione di aree a verde attrezzato e per lo sport;
- definizione di un margine verde quale interfaccia tra il tessuto edificato turistico e i contesti rurali.

### **3. Prescrizioni**

- 3.1 I contesti consolidati di cui al comma 1 rientrano nel distretto perequativo “*Contesti della riqualificazione di Torre Lapillo*” e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all’art. 4/S.
- 3.2 La regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell’edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.
- 3.3 Il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l’impermeabilizzazione dei suoli).
- 3.4 È ammesso il completamento dei lotti liberi interclusi nel tessuto edilizio anche con destinazione residenziale turistica solo mediante trasferimento di crediti edilizi oggetto di delocalizzazione.
- 3.5 Il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:
- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 0,03 mq/mq;
  - indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione non inferiore a 0,15 mq/mq;
  - indice premiale, eventualmente distinto tra indice premiale per la qualità edilizia e indice premiale per la qualità urbana, complessivamente non superiore a 0,15 mq/mq;
  - indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, anche differente nei diversi ambiti individuati dal Piano, comunque non superiore a 0,60 mq/mq.

### **4. Indirizzi**

- 4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l’attuazione degli interventi ammessi e i relativi incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.
- 4.2 Il PUG/P individua gli ambiti della rigenerazione da sottoporre a Piano urbanistico esecutivo (PUE), nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi dello stesso PUG/P.
- 4.3 Tutti gli ambiti della rigenerazione di cui al comma precedente costituiscono area di possibile destinazione per i crediti edilizi maturati nelle aree di origine definite dal Piano; allo stesso tempo tali ambiti possono costituire, in toto o in parte, ambito di origine dei crediti edilizi.
- 4.4 Il PUG/P può diversificare, nei limiti di cui al precedente comma 3.4, il valore dell’indice di massima utilizzazione nelle diverse parti che compongono il contesto in funzione dei contenuti del progetto strategico urbano definito nel Piano.

## Art. 71/S **Contesti del recupero e della rigenerazione | Contesto urbano della riqualificazione e del recupero | CU 4.2**

### 1. **Descrizione**

Il Contesto, articolati in aree diverse, comprende gli insediamenti residenziali turistici di origine per lo più abusiva, per lo più sanati e/o sanabili, localizzati a corona dei centri abitati di Porto Cesareo e Torre Lapillo, generalmente all'esterno della fascia dei 300 metri che identifica i territori costieri quale bene paesaggistico.

In particolare i contesti riguardano aree esterne all'abitato di Torre Lapillo, sia ad ovest che ad est in località Bacini, e aree in località Poggio verso la SS174.

### 2. **Obiettivi**

Il Piano persegue i seguenti obiettivi:

- definire il ruolo di tali insediamenti nel contesto territoriale locale, valorizzando la presenza di ampie aree libere intercluse negli insediamenti diffusi per la possibile localizzazione di attrezzature di interesse generale di tipo turistico, sportive o ricreative funzionali ad articolare e qualificare l'offerta turistica;
- riqualificare l'edilizia legittima esistente;
- densificare il tessuto edilizio esistente attraverso il completamento dei lotti liberi interclusi.

### 3. **Prescrizioni**

3.1 I contesti di cui al comma 1 rientrano nel distretto perequativo "*Contesti della riqualificazione*" e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.

3.2 La regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell'edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.

3.3 Il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).

3.4 Il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione urbana, i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:

- indice di utilizzazione territoriale propria è equiparato a quello agricolo ovvero a 0,01 mq/mq;
- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione non inferiore a 0,15 mq/mq;
- indice premiale, eventualmente distinto tra indice premiale per la qualità edilizia e indice premiale per la qualità urbana, complessivamente non superiore a 0,10 mq/mq;
- indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, anche differenziate nei diversi ambiti individuati dal Piano, comunque non superiore a 0,40 mq/mq.

3.5 La possibile edificazione delle aree comprese nel contesto è connessa esclusivamente:

- alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse generale, ad iniziativa pubblica o privata;
- alla realizzazione di nuovi edifici residenziali a completamento dei singoli lotti liberi esclusivamente previo trasferimento in tali aree di crediti edilizi oggetto di delocalizzazione; tale meccanismo potrà dar luogo ad una volumetria premiale massima pari a 0,05 mq/mq, nel rispetto dei criteri e delle modalità puntualmente definite nel PUG/P.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi e i relativi incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.
- 4.2 Il PUG/P potrà individuare nei contesti specifici ambiti della rigenerazione, quale area di intervento prioritaria per la riqualificazione integrata dell'insediamento, da sottoporre a Piano urbanistico esecutivo (PUE), nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi dello stesso PUG/P.

### **Art. 72/S Contesti del recupero e della rigenerazione | Contesto insediativo del recupero | CU 4.3**

#### **1. Descrizione**

Il contesto comprende più aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali turistici di origine prevalentemente abusiva, localizzati a corona del centro urbano di Porto Cesareo, in località Belvedere, Bacino Tamari, Porto Cesareo-Poggio e Poggio-Strea.

Il PUG vigente identifica tali aree quale zona CO, distinguendoli poi nei comparti 5, 6, 7 e 10.

#### **2. Obiettivi**

Il Piano persegue la riqualificazione e il completamento dei tessuti interessati da insediamenti residenziali turistici diffusi, nelle parti più vicine agli insediamenti esistenti e più facilmente integrabili morfologicamente e funzionalmente ai tessuti consolidati e in consolidamento.

#### **3. Prescrizioni**

- 3.1 I contesti di cui al comma 1 rientrano nel distretto perequativo "Contesti insediativi del recupero" e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.
- 3.2 La regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell'edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.
- 3.3 Il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).

- 3.4 Il Piano fissa, per le aree libere da completare e per gli interventi di riqualificazione urbana, un unico indice comune a tutte le diverse aree e i seguenti **indici di utilizzazione massimi**:
- indice di utilizzazione territoriale propria, non superiore a 0,15 mq/mq;
  - indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione comunque non inferiore a 0,25 mq/mq;
  - indice premiale, eventualmente distinto tra indice premiale per la qualità edilizia e indice premiale per la qualità urbana, complessivamente non superiore a 0,20 mq/mq;
  - indice di massima utilizzazione territoriale pari ad un valore, comprensivo anche di tutti gli incentivi e le premialità, anche differente nei diversi ambiti individuati dal Piano, comunque non superiore a 0,60 mq/mq.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi e i relativi incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.
- 4.2 Il PUG/P individua gli ambiti della rigenerazione da sottoporre a Piano urbanistico esecutivo (PUE), nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi dello stesso PUG/P.

### **Art. 73/S Contesti del recupero e della rigenerazione | Contesto insediativo del recupero ad attuazione differita | CU 4.4**

#### **1. Descrizione**

Il contesto comprende parte dei contesti identificati nel PUG vigente quale zona C0, comparti 5, 6, 7 e 10. A differenza del precedente contesto CU 4.3 le aree comprese nel presente contesto sono poste a maggior distanza dal centro urbano e presentano attualmente una minore densità edilizia, con ampie aree libere.

#### **2. Obiettivi**

L'inserimento di tali aree nei PUG/P, per la costituzione dei contesti della trasformazione, è connesso all'eventuale futura domanda di nuovi fabbisogni insediativi, stimati dal PUG/S vigente ma a oggi non necessari.

#### **3. Prescrizioni**

- 3.1 L'inserimento di tali aree nel PUG/P resta escluso dall'attuale componente programmatica e il loro inserimento nei futuri PUG/P sarà condizionato alla reale verifica dei fabbisogni insediativi o dall'esclusione dal PUG/P vigente di aree con analoga capacità insediativa.
- 3.2 Nel caso di inserimento nei futuri PUG/P alle aree saranno applicati indici, parametri e modalità di attuazione definiti per il CU 4.3 *Contesto insediativo del recupero* di cui all'art. 72/S.
- 3.3 Fino a quando tali aree non saranno inserite nei PUG/P, tali contesti nel PUG/P sono assimilati al contesto CR\_A Contesto rurale agricolo da rafforzare di cui all'art. 62/S o ad eventuali contesti rurali marginali delle relazioni città campagna come meglio specificati nel PUG/P.

- 3.4 Fino a quando tali aree non saranno inserite nei PUG/P rientrano nel distretto perequativo “*Territorio comunale*” e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all’art. 4/S.
- 3.5 In tali contesti sono esclusivamente ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti, sino al restauro e al risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia, comprensiva degli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l’impermeabilizzazione dei suoli).
- 3.6 Sono ammessi i cambi di destinazione d’uso solo qualora finalizzati alla realizzazione di attrezzature di interesse generale.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi.
- 4.2 Le aree di cui al comma 1 potranno essere comprese in eventuali contesti rurali marginali delle relazioni città campagna specificatamente definiti e normati nel PUG/P per la riqualificazione delle aree caratterizzate da usi agricoli ormai marginali, dall’insediamento residenziale diffuso e dalla vicinanza agli insediamenti consolidati o in consolidamento.

### **Art. 74/S Contesti del recupero e della rigenerazione | Contesto costiero del recupero paesaggistico | CU 4.5**

#### **1. Descrizione**

La maggior parte delle aree ricadenti nel contesto rientrano nelle aree perimetrare come Piani di Intervento di Recupero Territoriale (PIRT) nel PUG vigente e si caratterizzano per la vicinanza al mare e per la presenza di insediamenti residenziali turistici diffusi, parte dei quali non sanati e non sanabili. In molti casi tali contesti sono prossimi o in continuità con aree di rilevante valore naturalistico e paesaggistico.

#### **2. Obiettivi**

Il Piano persegue, senza rimandare laddove possibile a strumenti attuativi, il recupero formale, funzionale e paesaggistico degli insediamenti esistenti nelle parti legittimate o legittimabili, spesso a stretto contatto con aree di rilevante valore naturalistico e paesaggistico (sistema dunare, sistema delle aree umide retrodunari, area delle spunnulate, penisola della Strea) e la dotazione dei servizi di supporto alla fruizione turistica compatibile (aree di sosta e di parcheggio, verde attrezzato), senza la costruzione di nuovi volumi fissi.

#### **3. Prescrizioni**

- 3.1 I contesti di cui al comma 1 rientrano nel distretto perequativo “*Contesti costieri del recupero paesaggistico*” e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all’art. 4/S.
- 3.2 La regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell’edilizia recente e in particolare degli interventi incongrui, degradati e/o incompiuti. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino al restauro ai sensi delle lettere a), b) e c) del primo comma dell’art. 3 DPR 380/2001.

3.3 Il Piano fissa per le aree comprese in tale contesto un **indice di utilizzazione territoriale proprio** pari a 0,00 mq/mq.

3.4 È compreso in tale contesto un ambito della rigenerazione, come perimetrato nel PUG/P, rinveniente dal recepimento di una sentenza a seguito di ricorso in cui viene riconosciuta un'edificabilità equiparata a quella Contesto insediativo del recupero | CU 4.3 di cui al precedente art. 72/S.

#### **4. Indirizzi**

4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi e i relativi incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.

4.2 Il PUG/P potrà identificare le aree che, per localizzazione e caratteristiche, si prestano ad ospitare attrezzature di interesse generale, comunque senza la costruzione di manufatti fissi e senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli.

4.3 Il PUG/P, al fine di salvaguardare e ricostruire i processi naturali, gli equilibri idraulici e idrogeologici e gli equilibri ecologici e la salvaguardia degli elementi identitari del territorio, può prevedere anche l'acquisizione di aree attraverso l'applicazione di meccanismi perequativi di cui all'art. 4/S e l'attribuzione a dette aree di un Indice compensativo massimo di 0,01 mq/mq. Eventuali crediti edilizi maturati potranno essere commercializzati o direttamente trasferiti all'interno delle aree di possibile destinazione individuate dal Piano e in coerenza con quanto stabilito dal PUG/P relativamente ai distretti perequativi.

4.4 Il PUG/P potrà definire specifiche misure premiali atte a favorire il trasferimento delle volumetrie turistico residenziali legittimamente edificate verso gli ambiti di possibile destinazione definiti dal Piano.

4.5 Il PUG/P potrà dettagliare modalità di attuazione, prescrizioni e indirizzi progettuali relativi all'ambito della rigenerazione di cui al precedente comma 3.4.

### **Art. 75/S Contesti della trasformazione | CU 5**

#### **1. Descrizione**

I contesti urbani della trasformazione comprendono:

- *CU 5.1 Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il vigente PRG*
- *CU 5.2 Contesto di possibile trasformazione a prevalente destinazione residenziale ad attuazione differita*

### **Art. 76/S Contesti urbani della trasformazione | Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il PUG vigente | CU 5.1**

#### **1. Descrizione**

Tale contesto coincide con i comparti del vigente PUG, di seguito elencati, dotati di piano esecutivo in corso di approvazione:



<b>SUBCONTESTO PUG VIGENTE</b>		<b>St (mq)</b>	<b>It (mc/mq)</b>	<b>Volume da realizzare da PUG (mc)</b>
1	Porto Cesareo - zona C1 (sub-contesto 1)	12.125	1,60	19.400
2	Porto Cesareo - zona C2/1 sub-contesto 1)	77.716	0,50	38.858

## 2. **Prescrizioni**

- 2.1 I contesti di cui al comma 1 non rientrano nei distretti perequativi definiti dal Piano e non partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.
- 2.2 Per tali contesti valgono le norme del PUG vigente e dei relativi piani esecutivi qualora almeno adottati alla data di adozione della Variante.
- 2.2 Qualora alla scadenza del piano attuativo sia stata data attuazione alla realizzazione delle strade, delle piazze e alle altre opere di urbanizzazione previste, l'edificazione residuale si deve considerare consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente, e cioè in base alle norme del piano attuativo scaduto, che mantengono la loro integrale applicabilità.
- 2.3 A scadenza della convenzione o entro 10 anni dall'adozione della Variante PUG qualora non si procedesse alla sottoscrizione della convenzione, le aree non completate e non dotate di opere di urbanizzazione complete, dovranno essere soggette a piano esecutivo di recupero applicando al subcontesto 1 gli indici e i parametri fissati dal PUG/S per il Contesto urbano consolidato recente | CU 2.3 di cui al precedente art. 67/S e al subcontesto 2 gli indici e i parametri fissati dal PUG/S per il contesto urbano in consolidamento | CU 3.1 di cui al precedente art. 68/S.
- 2.4 L'eventuale Piano di recupero dovrà comunque essere finalizzato, oltre che alla realizzazione delle urbanizzazioni e alla razionalizzazione della rete viaria, alla definizione di un disegno urbano coerente con quello dei tessuti urbani circostanti, alla riduzione del consumo di suolo e al contenimento delle superfici impermeabilizzate.

## **Art. 77/S Contesti urbani della trasformazione | Contesto di possibile trasformazione a prevalente destinazione residenziale ad attuazione differita | CU 5.2**

### 1. **Descrizione**

Comprendono aree distanti dal centro urbano di Porto Cesareo, in prossimità dalla SP359, per lo più libere, in parte ancora agricole, con edificazione diffusa per lo più di origine non legittima, individuate nel PUG vigente come zona C2 di nuova espansione e, in piccola parte, come zona C011 di espansione di recupero degli insediamenti abusivi.

### 2. **Obiettivi**

Il Piano individua tali ambiti quali aree per la possibile futura costituzione dei contesti della trasformazione, volti a corrispondere i fabbisogni insediativi di lungo termine.

### 3. **Prescrizioni**

- 3.1 I contesti di cui al comma 1 rientrano nel distretto perequativo "Territorio comunale" e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.

- 3.2 L'inserimento di tali aree nei PUG/P, per la costituzione dei contesti della trasformazione, è connesso all'eventuale futura domanda di nuovi fabbisogni insediativi, stimati dal PUG/S vigente ma a oggi non necessari; l'inserimento di tali aree nel PUG/P resta pertanto escluso dall'attuale componente programmatica e il loro inserimento nei futuri PUG/P sarà condizionato alla reale verifica dei fabbisogni insediativi o dall'esclusione dal PUG/P vigente di aree con analoga capacità insediativa.
- 3.3 Nel caso di inserimento nei futuri PUG/P alle aree saranno applicati indici, parametri e modalità di attuazione definiti per il CU 3.2 Contesto urbano in consolidamento di cui all'art. 68/S.
- 3.4 Fino a quando tali aree non saranno inserite nei PUG/P, tali contesti sono assimilati al contesto CR\_A Contesto rurale agricolo da rafforzare di cui all'art. 62/S o ad eventuali contesti rurali marginali delle relazioni città campagna qualora specificatamente definiti e normati nel PUG/P.
- 3.5 In tali contesti sono esclusivamente ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti, sino al restauro e al risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia, comprensiva degli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).
- 3.6 Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso solo qualora finalizzati alla realizzazione di attrezzature di interesse generale.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Possono essere messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG ulteriori disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi e a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi ed eventuali limitati incentivi e premialità solo qualora connessi alla trasformazione dell'edilizia residenziale esistente in attrezzature di interesse generale.
- 4.2 Il PUG/P potrà dettagliare le destinazioni ammesse in dette aree nelle more della loro eventuale inclusione nelle successive componenti programmatiche, con particolare riferimento all'incentivazione degli usi agricoli e alla realizzazione di attrezzature di interesse generale senza la costruzione di manufatti fissi e senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli.

### **Art. 78/S Contesti produttivi, turistici e specialistici | CU 6**

#### **1. Descrizione**

- 1.1 Sono da intendere come contesti produttivi la parti di territorio caratterizzate dalla presenza di attività produttive e commerciali con una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali. Molte di queste aree derivano da previsioni del PUG vigente, altre da occupazioni più antiche, altre da cambiamenti di usi in variante puntuale al PUG.
- 1.2 Sono da intendere come contesti turistici gli insediamenti esistenti a destinazione turistica isolati nel territorio rurale.
- 1.3 Sono comprese nei contesti specialistici le aree per dotazioni territoriali esistenti e di futura attuazione.

2. Il Piano individua i seguenti contesti produttivi e specialistici:

- CU 6.1 Contesto produttivo – Area ASI
- CU 6.2 Contesto produttivo – Area artigianale
- CU 6.3 Contesto turistico esistente consolidato in completamente secondo il PUG vigente
- CU 6.4 Contesto turistico esistente consolidato in ambito rurale
- CU 6.5 Principali dotazioni territoriali
- CU 6.6 Principali dotazioni territoriali di possibile futura attuazione

#### **Art. 79/S      Contesto produttivo – Area ASI | CU 6.1**

##### **1.      Descrizione**

Comprende parte delle aree della pista del Nardò Technical Center attualmente oggetto di ampliamento.

##### **2.      Prescrizioni**

- 2.1 L'area ASI non rientra nei distretti perequativi definiti dal Piano e non partecipa ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.
- 2.2 Per le aree comprese in tale contesto valgono le previsioni del Piano ASI e di sue eventuali varianti a cui integralmente si rimanda.

#### **Art. 80/S      Contesto produttivo – Area artigianale di nuovo impianto | CU 6.2**

##### **1.      Descrizione**

Comprende, in particolare, le aree poste lungo la SP 359 già per lo più destinate ad attività artigianali nel PUG vigente e in parte interessate da una variante puntuale a finalità produttive. Le aree sono attualmente prevalentemente libere, utilizzate a fini agricoli.

##### **2.      Obiettivi**

Rendere disponibili aree per attività produttive, artigianali e commerciali, garantendo la sostenibilità degli interventi e il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi insediamenti.

##### **3.      Prescrizioni**

- 3.1 Sono ammesse tutte le destinazioni produttive, artigianali, commerciali, direzionali e di servizio; non è ammessa la destinazione residenziale.
- 3.2 Il Piano individua gli **indici di utilizzazione territoriale** applicabili, fissando per ciascuno di essi un valore massimo e precisamente:
- indice di utilizzazione territoriale proprio, non superiore a 0,60 mq/mq;
  - indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con quello proprio;
  - indice di utilizzazione territoriale premiale non superiore a 0,10 mq/mq;
  - indice di massima utilizzazione non superiore a 0,70 mq/mq, quale somma dell'indice proprio con l'eventuale indice premiale.

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Possono essere messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG ulteriori disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi e a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi.
- 4.2 L'attuazione delle previsioni avverrà mediante predisposizione di Piano urbanistico esecutivo (PUE) o mediante attuazione diretta convenzionata, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi definiti nel PUG/P.

### **Art. 81/S      Contesto turistico esistente consolidato in completamento secondo il PUG vigente | CU 6.3**

#### **1. Descrizione**

Coincide con l'insediamento turistico di Chiusurelle – Eurovillage, posto lungo la SP 359, identificato nel PUG vigente come zona B6 di completamento edilizio.

#### **2. Obiettivi**

Riqualificare e completare l'insediamento esistente, incrementare l'offerta di attrezzature e migliorare le caratteristiche ambientali e l'inserimento paesaggistico dell'insediamento.

#### **3. Prescrizioni**

- 3.1 Valgono fino alla scadenza le previsioni del piano esecutivo vigente.
- 3.2 La regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla riqualificazione e/o al recupero dell'edilizia recente. Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.
- 3.3 Il Piano ammette, inoltre, gli interventi di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).

#### **4. Indirizzi**

- 4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento e le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi.

### **Art. 82/S      Contesto turistico esistente consolidato in ambito rurale | CU 6.4**

#### **1. Descrizione**

Coincide con le numerose piattaforme turistiche isolate in ambito rurale o localizzate lungo la costa.

#### **2. Obiettivi**

Completare e riqualificare le attività esistenti e migliorarne le caratteristiche ambientali e l'inserimento paesaggistico.

#### **3. Prescrizioni**

- 3.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (compresa la totale demolizione e ricostruzione nel caso di manufatti privi di valore storico testimoniale), ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.
- 3.2 È ammessa, nell'ottica del miglioramento dell'offerta turistica, la sostituzione edilizia a parità di volume (anche con incremento della SIp) e un eventuale incremento premiale fino al 20% della SIp esistente nel solo caso di realizzazione di attrezzature, senza incremento della capacità ricettiva esistente all'adozione della VariantePUG e a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli.
- 3.3 È ammesso il trasferimento nelle aree di cui al comma 1, ad eccezione delle aree per attrezzature turistiche ricettive all'aperto, di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di volumi ricadenti nel "Contesto costiero del recupero paesaggistico | CU 4.5", senza incremento dell'impermeabilizzazione e con le modalità fissate nel PUG/P, comunque nel limite di un Rc inferiore al 25%.
- 3.4 Le ricostruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca).

#### **4. Prescrizioni specifiche - Attrezzatura turistica ricettiva all'aperto esistente**

- 4.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (compresa la totale demolizione e ricostruzione nel caso di manufatti privi di valore storico testimoniale), ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.
- 4.2 È ammessa, a parità di capacità ricettiva e al fine di migliorare la qualità e l'attrattività dell'attrezzatura e di ampliare e diversificare l'offerta di servizi commerciali, ricreativi e per il tempo libero, la nuova costruzione, mediante attuazione diretta convenzionata, di manufatti per nuove attrezzature e servizi nel limite di complessivi 0,05 mq/mq e comunque per non oltre 250 metri quadri di SIp aggiuntiva e nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:
- Rapporto di copertura (Rc) 10%
  - Altezza degli edifici (H) 4 metri
  - Rapporto di permeabilità minimo (Rp) 90% (comunque senza incremento dell'attuale livello di impermeabilizzazione)
  - Rapporto di superficie libera minimo (RI) = 30%
- 4.3 È ammessa la realizzazione di manufatti temporanei realizzati con elementi modulari, flessibili e di facile rimozione e attraverso l'impiego prevalente di materiali ecocompatibili, senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli, senza incremento della capacità ricettiva e per una superficie coperta complessiva massima non superiore al 5% dell'area oggetto di intervento.

#### **5. Indirizzi**

- 5.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi e i relativi

incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.

### **Art. 83/S      Principali dotazioni territoriali | CU 6.5**

1. Comprendono le principali dotazioni territoriali pubbliche esistenti isolate nel contesto rurale. Vale quanto previsto dall'art. 56/S.

### **Art. 84/S      Principali dotazioni territoriali di possibile futura espansione | CU 6.6**

#### **1.      *Descrizione***

Il Piano individua alcune aree per attrezzature di interesse generale, intese quali attrezzature che, anche qualora non destinate a scopi di stretta cura della pubblica amministrazione, sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzate e gestite da soggetti privati.

Comprendono alcune aree in continuità con attrezzature esistente (campo sportivo, darsena) o aree già previste nel vigente PUG.

#### **2.      *Obiettivi***

Il Piano si pone l'obiettivo di realizzare un sistema di spazi pubblici e di uso pubblico fortemente caratterizzati per qualità urbana e architettonica, che insieme alle attrezzature esistenti e attraverso un significativo coinvolgimento di soggetti privati, contribuiscano alla formazione di una solida struttura urbana in grado di caratterizzare e qualificare l'insediamento urbano e articolare l'offerta turistica del territorio.

#### **3.      *Prescrizioni***

- 3.1 I contesti della trasformazione per attrezzature di interesse generale si distinguono tra quelli a iniziativa pubblica (o pubblico – privata), corrispondenti al parcheggio e al campo sportivo comunale esistenti, e quelli a iniziativa privata (o pubblico – privata).
- 3.2 I contesti a iniziativa pubblica sono dotati di un indice compensativo, analogamente a tutte le altre aree di origine delle quantità edificatorie individuate dal Piano. Il credito edilizio, attribuito al proprietario a titolo di compensazione, previa cessione gratuita delle aree al Comune, potrà essere liberamente utilizzato tramite trasferimento o commercializzazione.
- 3.3 Per la realizzazione delle singole opere pubbliche il Piano non prevede l'assegnazione di un indice di edificabilità, ma esclusivamente eventuali regole e prescrizioni morfotipologiche e per la sostenibilità ambientale da definire nel PUG/P.
- 3.4 I contesti a iniziativa privata, soggetti a PUE o a progetto unitario convenzionato, sono altresì dotati di un indice di utilizzazione territoriale, composto in analogia agli altri contesti della trasformazione da più componenti (indice proprio, premiale, di massima utilizzazione). Tali contesti possono costituire area di possibile destinazione dei crediti edilizi definiti dal Piano e partecipano pertanto ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S.
- 3.5 Il Piano individua, per ciascuno ambito compreso nel contesto della trasformazione, gli **indici di utilizzazione territoriale** applicabili, fissando per ciascuno di essi un valore massimo e precisamente:

- indice di utilizzazione territoriale proprio non superiore a 0,03 mq/mq;
- indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincidente con l'indice proprio;
- indice di utilizzazione territoriale premiale non superiore a 0,15 mq/mq
- per ciascun ambito della trasformazione individuato e in funzione del progetto urbano definito, a ciascun comparto è attribuito dal PUG/P un indice di utilizzazione territoriale massimo, anche differente nei diversi ambiti ma comunque con un valore massimo non superiore a 0,40 mq/mq.

3.6 Fino alla redazione del PUE negli ambiti della trasformazione sono ammessi interventi fino al restauro così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

#### **4. Indirizzi**

4.1 Saranno messe in atto dalle componenti programmatiche del PUG le disposizioni volte a dettagliare le destinazioni e gli interventi ammessi, a definire i parametri urbanistici di riferimento, le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi ammessi e i relativi incentivi e premialità, a dettagliare le eventuali misure di compensazione ambientale, ad articolare e precisare i meccanismi perequativi applicabili.

4.2 La definizione delle disposizioni per la regolamentazione degli interventi da parte delle componenti programmatiche dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- il PUG/P, in funzione della specificità dell'area, del contesto in cui è inserita e degli obiettivi di Piano, in alcuni casi specifica la tipologia di attrezzatura insediabile, in alcuni stabilisce le tipologie non compatibili, in altri fornisce dei riferimenti di massima e in altri ancora lascia totale discrezionalità rispetto alla specifica destinazione, nel rispetto delle ulteriori regole e prescrizioni (volumetriche, morfotipologiche e ambientali) fissate dal Piano;
- il progetto dello spazio pubblico costituisce elemento centrale in tutti gli ambiti della trasformazione per attrezzature di interesse generale.

## **Capo VII – Validità temporale e dimensionamento delle previsioni programmatiche**

### **Art. 85/S Arco di validità temporale delle previsioni programmatiche**

1. L'arco temporale di validità delle previsioni programmatiche può avere una durata massima di dieci anni.
2. L'Amministrazione comunale, all'interno del periodo di massima validità, può scegliere di attribuire a queste la validità temporale ritenuta più congrua, considerando che:
  - i ritmi molto lenti dell'attività urbanistica e le difficoltà che in genere si riscontrano nell'attuazione delle previsioni rendono difficilmente ipotizzabile che un periodo di soli cinque anni, o a esso inferiore, possa essere congruo alla realizzazione degli interventi programmati;
  - le previsioni della componente programmatica devono risultare congrue alle capacità operative locali pubbliche e private; le prime da valutarsi all'interno del bilancio economico del comune, le seconde stimabili sulle reali capacità operative locali.

### **Art. 86/S Dimensionamento della componente programmatica**

1. La componente programmatica assume, rendendoli attuabili, sola una parte degli interventi legati agli ambiti di nuova trasformazione, previsti dalla componente strutturale, in proporzione ai fabbisogni complessivi commisurati al suo arco di validità temporale, definito in funzione delle capacità operative e di investimento locali.

### **Art. 87/S Individuazione prioritaria delle trasformazioni**

1. L'attuazione temporale degli interventi attraverso il loro inserimento nei successivi PUG/P (all'interno dei quali le previsioni urbanistiche assumono, dal punto di vista giuridico, efficacia conformativa delle proprietà), dovrà avvenire assegnando priorità a quegli interventi dalla cui prima attuazione potranno derivare maggiori benefici pubblici e migliori opportunità di corresponsione dei fabbisogni della collettività, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - recupero paesaggistico del contesto insediativo;
  - completamento, strutturazione e qualificazione della forma urbana;
  - preventiva attuazione degli ambiti di trasformazione a minor grado di sensibilità ambientale, anche alla luce dei risultati della procedura di VAS;
  - priorità agli interventi dalla cui attuazione può direttamente dipendere la riqualificazione dell'attuale sistema dei servizi, per connessione in rete delle attrezzature esistenti o in programmazione e il potenziamento delle dotazioni in prossimità degli ambiti urbani meno serviti;
  - priorità agli interventi dalla cui attuazione possano direttamente derivare opportunità di riqualificazioni di ambiti periferici incompleti o incompiuti.
2. L'inserimento degli interventi nelle componenti programmatiche o la modifica di dette previsioni potrà avvenire anche attraverso la messa in atto di procedure di tipo selettivo, capaci di garantire maggiori benefici pubblici, fondate sulla comparazione delle proposte



avanzate dai diversi operatori interessati all'attuazione delle trasformazioni e realizzabili attraverso la formazione di bandi a cura dell'Amministrazione comunale.

## Capo VIII – Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

### Art. 88/S Documentazione per la verifica della compatibilità con il PPTR

1. Il PUG/S comprende i seguenti elaborati relativi all'adeguamento e alla verifica di compatibilità delle previsioni del PUG al sistema delle tutele del PPTR:
  - PUG|S A.01 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti idrologiche: BP Territori costieri (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.02\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti idrologiche: UCP Reticolo idrografico di connessione della RER (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.03\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti idrologiche: UCP Sorgenti (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.04\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti idrologiche: UCP Aree soggette a vincolo idrogeologico (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.05\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti geomorfologiche: UCP versanti con pendenza > 20% (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.05a\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti geomorfologiche: UCP versanti con pendenza. Gli elementi giustificativi per l'individuazione (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.06\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti geomorfologiche: UCP Grotte (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.07\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti geomorfologiche: UCP Doline (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.08\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti geomorfologiche: UCP Geositi (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.09\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti geomorfologiche: UCP Cordone dunare (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.10\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti botanico vegetazionali: BP Boschi e UCP Area di rispetto boschi (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.10a\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti botanico vegetazionali: BP Boschi e UCP Area di rispetto boschi. Gli elementi giustificativi per l'individuazione (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.11\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti botanico vegetazionali: UCP Area umida (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.12\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti botanico vegetazionali: UCP Prati e pascoli naturali (scala 1:10.000)
  - PUG|S A.13\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.* Componenti delle aree protette: BP Parchi e riserve e UCP Area di rispetto (scala 1:10.000)

- PUG|S A.14\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*. Componenti delle aree protette: UCP Siti di rilevanza naturalistica (scala 1:10.000)
- PUG|S A.15\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*. Componenti culturali e insediative: BP Immobili e aree di notevole interesse pubblico (scala 1:10.000)
- PUG|S A.15\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*. Componenti culturali e insediative: BP Zone di interesse archeologico e UCP Area di rispetto delle zone di interesse archeologico (scala 1:10.000)
- PUG|S A.16\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*. Componenti culturali e insediative: UCP Città consolidata (scala 1:10.000)
- PUG|S A.17\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*. Componenti culturali e insediative: UCP Testimonianze della stratificazione insediativa: siti storico culturali e UCP Area di rispetto dei siti storico culturali (scala 1:10.000)
- PUG|S A.18\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*. Componenti culturali e insediative: UCP Area a rischio archeologico (scala 1:10.000)
- PUG|S A.19\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*. Componenti dei valori percettivi: UCP Strada a valenza paesaggistica e UCP Strada panoramica (scala 1:10.000)
- PUG|S A.20\_1/4 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*. Componenti dei valori percettivi: UCP Luoghi panoramici e UCP Coni visuali (scala 1:10.000)

2. Il PUG/S è inoltre accompagnato dalla Relazione “*Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*”, che esplicita, tra l’altro, i criteri che hanno condotto alle proposte di modifica dei perimetri relativi ad alcuni dei Beni Paesaggistici e degli Ulteriori Contesti Paesaggistici del PPTR.

3. Costituisce allegato al Piano la documentazione, di seguito elencata, finalizzata alla definizione delle aree escluse dalle disposizioni del co. 1 dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004:

- AE 01 *Perimetrazione delle aree escluse dalle disposizioni del co. 1 dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004* (scala 1:25.000)
- AE 02 *Perimetrazione degli UCP esclusi dall’accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 91 co. 9 delle NTA del PPTR)* (scala 1:25.000)
- AE 03 *Perimetrazione delle aree da sottoporre alle disposizioni delle schede PAE* (scala 1:25.000)
- AE 04 All. 1 *Zone A, B e C del PRG e 1° Programma Pluriennale di Attuazione (PPA)* (scala 1:25.000)
- AE 05 All. 2 *PRG* (scala 1:25.000)
- AE 06 All. 3 *Primo Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) - 1983* (scala 1:5.000)
- AE 07 All. 4 *Ortofoto 1988-1989* (scala 1:5.000)

## **Art. 89/S      Ambiti di paesaggio e Progetti Territoriali per il Paesaggio del PPTR**

1. Il comune di Porto Cesareo fa parte dell'ambito paesaggistico 10 "Tavoliere salentino", figura territoriale 10.2 "La terra dell'Arneo".
2. Il Piano assume e integra obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale, indirizzi e direttive della Scheda d'Ambito, come puntualmente evidenziato nella Relazione "*Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*".
3. Il PUG/S individua, in coerenza con quanto previsto dal PPTR, i Progetti Territoriali per il Paesaggio in attuazione dello Scenario Strategico di suddetto Piano e in particolare:
  - *I paesaggi costieri*
  - *La Rete Ecologica comunale*
  - *Le relazioni città – campagna*
  - *La rete della mobilità lenta*
  - *I sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali*

### **4. *I Paesaggi costieri***

Il progetto territoriale ha lo scopo di arrestare i processi di degrado dovuti alla pressione insediativa sulla costa, di contenere e qualificare il consumo di suolo, di valorizzare l'importante patrimonio identitario (naturalistico, rurale, culturale) ancora presente nel sistema costiero, di qualificare i diversi insediamenti costieri valorizzandone differenze e specificità.

#### *Indirizzi*

La definizione delle disposizioni per la regolamentazione degli interventi da parte delle componenti programmatiche dovrà essere volta a:

- interessare tutti gli elementi che compongono e articolano nella sua complessità il paesaggio costiero nei suoi differenti tratti (Punta Prosciutto, Torre Castiglione, Torre Lapillo, Bacini Scalo di Furno, Porto Cesareo, Strea) e le relazioni tra detti elementi, con particolare riferimento ai differenti waterfront urbani, ai sistemi dunali, alle zone umide, alle zone agricole, alle aree archeologiche, alle urbanizzazioni consolidate e agli insediamenti diffusi, ai collegamenti infrastrutturali con gli entroterra costieri e ai sistemi di accesso e di fruizione della costa.

### **5. *La Rete Ecologica comunale***

La Rete Ecologica comunale è finalizzata a migliorare la connettività complessiva del sistema ecologico locale, tutelando le principali emergenze naturalistiche e ambientali presenti, rafforzando le connessioni nelle parti del territorio comunale maggiormente interessate dalla diffusione insediativa recente e riducendo i processi di frammentazione del territorio.

#### *Indirizzi*

La definizione delle disposizioni per la regolamentazione degli interventi da parte delle componenti programmatiche dovrà essere volta a:

- assumere i principali elementi di naturalità presenti come struttura fondante la Rete Ecologica comunale;

- rafforzare le connessioni ecologiche tra i principali elementi di naturalità e, allo stesso tempo, valorizzare quelle presenti nelle aree maggiormente interessate dagli insediamenti turistici;
- riconoscere e valorizzare i caratteri paesaggistici della “Rete verde” costituita dagli elementi strutturanti il paesaggio salentino e della “Rete blu”, individuata dal sistema delle acque e delle aree umide costiere;
- ridurre gli elementi di impatto e di frammentazione, in particolare connessi a infrastrutture e insediamenti;
- integrare i progetti per la costruzione della Rete Ecologica Comunale con i progetti territoriali per la rifondazione delle relazioni città – campagna, per la creazione della rete della mobilità lenta e per il recupero e la valorizzazione dei beni patrimoniali.

## 6. *Le relazioni città – campagna*

Il progetto, partendo dall’analisi delle dinamiche insediative recenti che hanno interessato la corona intorno agli insediamenti consolidati e numerose aree del territorio comunale e prendendo atto della marginalità agricola di tali aree e dei beni paesaggistici, ambientali, storici e archeologici, è finalizzato a proporre un insieme di interventi per la riqualificazione del margine degli insediamenti esistenti, per la dotazione di attrezzature di carattere generale a cerniera tra la città e la campagna e per la creazione di un sistema di parchi rurali multifunzionali in grado di recuperare l’immagine del “ristretto” e permettere una fruizione qualificata e articolata di tali spazi da parte di residenti e turisti.

### *Indirizzi*

La definizione delle disposizioni per la regolamentazione degli interventi da parte delle componenti programmatiche dovrà essere volta a:

- ridefinire il bordo degli insediamenti attraverso un progetto di riqualificazione funzionale, formale e paesaggistica del margine urbano, anche attraverso la localizzazione di nuove polarità per attrezzature di interesse generale in grado di strutturare nuove relazioni qualificate e qualificanti tra città e campagna;
- identificare e progettare nuovi parchi rurali multifunzionali di cintura in grado di connettere tra loro gli spazi aperti rurali a corona e sul margine dei centri urbani, qualificare il territorio tra città e campagna e gli insediamenti diffusi presenti e incentivare una fruizione qualificata e articolata di tali spazi;
- definire nuove dotazioni di servizi e attrezzature a cerniera tra città e campagna e nei numerosi nuclei insediativi non strutturati presenti nei contesti rurali;
- contenere l’espansione residenziale e il consumo di suolo agricolo e riqualificare da un punto di vista formale ed ecologico i nuclei esistenti.

## 7. *La rete della mobilità lenta*

Il progetto della rete per la mobilità lenta è finalizzato alla connessione delle numerose e significati risorse paesaggistico – ambientali e storico culturali diffuse nel territorio comunale, utilizzando la rete dei percorsi esistenti.

### *Indirizzi*

La definizione delle disposizioni per la regolamentazione degli interventi da parte delle componenti programmatiche dovrà essere volta a:

- strutturare la rete limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, la modifica delle sezioni esistenti e l'attuale permeabilità del fondo stradale;
- integrare i progetti relativi alla rete per la mobilità lenta con interventi di recupero paesaggistico dei contesti attraversati;
- definire forme di sostegno all'ospitalità diffusa lungo la rete;
- incentivare forme di convenzionamento tra pubblico e privato per la gestione della rete della mobilità lenta e dei servizi connessi.

#### **8.** *I sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali*

Il progetto è finalizzato alla valorizzazione integrata dei principali beni patrimoniali riconosciuti sul territorio, con particolare riferimento al sistema delle torri costiere e al parco archeologico di Scalo di Furno, e delle relative figure territoriali e paesistiche di appartenenza.

##### *Indirizzi*

La definizione delle disposizioni per la regolamentazione degli interventi da parte delle componenti programmatiche dovrà essere volta a:

- integrare i progetti di recupero e valorizzazione dei singoli beni patrimoniali tra loro e con i progetti per la realizzazione della rete della mobilità lenta e per la creazione della Rete Ecologica comunale;
- definire, attraverso i singoli progetti, occasioni per il recupero e la valorizzazione del sistema territoriale e paesaggistico in cui tali beni sono localizzati;
- dettagliare la disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

## TITOLO III – Previsioni programmatiche del PUG

### Capo I – Ambito di applicazione, ricadute sul regime giuridico dei suoli ed elaborati delle Previsioni programmatiche

#### Art. 1/P Ambito di applicazione del PUG/P

1. Il PUG/P:
  - a. disciplina, a integrazione delle disposizioni del PUG/S, le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio per i contesti territoriali dell'ambito rurale e urbano, per tutti gli interventi non sottoposti alla preventiva formazione di PUE;
  - b. individua, in coerenza al dimensionamento della domanda insediativa operato dal PUG/S e ai criteri per l'individuazione prioritaria delle trasformazioni, le aree i cui interventi di trasformazione sono rimandati alla preventiva formazione di PUE;
  - c. definisce, in coerenza con le disposizioni del PUG/S, le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili per gli interventi sottoposti a PUE;
  - d. definisce, in coerenza ai criteri definiti dal PUG/S, i meccanismi operativi della perequazione urbanistica;
  - e. specifica i progetti territoriali previsti dal PPTR e assunti nel PUG/S e ne definisce le modalità di attuazione.

#### Art. 2/P Ricadute del PUG/P sul regime giuridico dei suoli

1. Le previsioni del PUG/P hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto sono conformative della proprietà.

#### Art. 3/P Durata e validità del PUG/P

1. Il PUG/P è dimensionato per corrispondere ai fabbisogni stimati per un periodo di 10 anni a decorrere dalla sua entrata in vigore. Le previsioni programmatiche hanno validità fino all'entrata in vigore della successiva componente programmatica.

#### Art. 4/P Elaborati del PUG/P

1. Il PUG/P è costituito dai seguenti elaborati:
  - PUG|P.01 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali (scala 1:25.000)
  - PUG|P.01\_1/4 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali (scala 1:10.000)

- PUG|P.02.1 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali – Porto Cesareo (scala 1:5.000)
- PUG|P.02.2 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali – Torre Lapillo (scala 1:5.000)
- PUG|P.02.2 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali – Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)
- PUG|P.02.2 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali – Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
- PUG|P.03 *Previsioni programmatiche per gli ambiti urbani*. Contesti della rigenerazione e della trasformazione (scala 1:25.000)
- PUG|P.03\_1/4 *Previsioni programmatiche per gli ambiti urbani*. Contesti della rigenerazione e della trasformazione (scala 1:10.000)
- PUG|P.04.1 *Previsioni programmatiche per gli ambiti urbani*. Contesti della rigenerazione e della trasformazione – Porto Cesareo (scala 1:5.000)
- PUG|P.04.2 *Previsioni programmatiche per gli ambiti urbani*. Contesti della rigenerazione e della trasformazione – Torre Lapillo (scala 1:5.000)
- PUG|P.04.3 *Previsioni programmatiche per gli ambiti urbani*. Contesti della rigenerazione e della trasformazione – Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)
- PUG|P.04.4 *Previsioni programmatiche per gli ambiti urbani*. Contesti della rigenerazione e della trasformazione – Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
- PUG|P.04.5 *Previsioni programmatiche per gli ambiti urbani*. Contesti della rigenerazione e della trasformazione – Gli ambiti della rigenerazione nel contesto urbano della riqualificazione (scala 1:5.000)
- PUG|P.04.6 *Previsioni programmatiche per gli ambiti urbani*. Contesti della rigenerazione e della trasformazione – Gli ambiti della rigenerazione nel contesto insediativo del recupero (scala 1:5.000)
- PUG|P.04.7 *Previsioni programmatiche per gli ambiti urbani*. Contesti della rigenerazione e della trasformazione – Gli ambiti della rigenerazione nel contesto costiero del recupero paesaggistico (scala 1:5.000)
- PUG|P.05 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Meccanismi attuativi (scala 1:10.000)
- PUG|P.05.1 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Meccanismi attuativi – Porto Cesareo (scala 1:5.000)
- PUG|P.05.2 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Meccanismi attuativi – Torre Lapillo (scala 1:5.000)
- PUG|P.05.3 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Meccanismi attuativi – Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)



- PUG|P.05.4 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Meccanismi attuativi – Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
- PUG|P.06.1 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Progetti strategici per la riqualificazione urbana – Porto Cesareo (scala 1:5.000)
- PUG|P.06.2 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Progetti strategici per la riqualificazione urbana – Torre Lapillo (scala 1:5.000)
- PUG|P.06.3 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Progetti strategici per la riqualificazione urbana – Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)
- PUG|P.06.4 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Progetti strategici per la riqualificazione urbana - Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
- PUG|P.07.1 *Previsioni programmatiche e prima attuazione dei progetti territoriali per il paesaggio*. Schema direttore per la Rete Ecologica comunale (scala 1:30.000)
- PUG|P.07.2 *Previsioni programmatiche e prima attuazione dei progetti territoriali per il paesaggio*. Schema direttore per la rete della mobilità lenta e la fruizione dei beni culturali e paesaggistici (scala 1:10.000)
- PUG|P.07.3 *Previsioni programmatiche e prima attuazione dei progetti territoriali per il paesaggio*. Schema direttore per la rete della mobilità lenta - La mobilità collettiva (scala 1:10.000)
- PUG|P.07.4 *Previsioni programmatiche e prima attuazione dei progetti territoriali per il paesaggio*. Schema direttore per la rete della mobilità lenta - La mobilità ciclopedonale (scala 1:10.000)
- PUG|P.08 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Distretti perequativi (scala 1:25.000)
- PUG|P.09\_1/4 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi (scala 1:10.000)
- PUG|P.10.1 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi - Porto Cesareo (scala 1:5.000)
- PUG|P.10.2 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi - Torre Lapillo (scala 1:5.000)
- PUG|P.10.3 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi - Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)
- PUG|P.10.4 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi - Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
- PUG|P.11\_1/4 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi (scala 1:10.000)
- PUG|P.12.1 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi - Porto Cesareo (scala 1:5.000)
- PUG|P.12.2 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi – Torre Lapillo (scala 1:5.000)

- PUG|P.12.3 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi - Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)
  - PUG|P.12.4 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi - Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
  - PUG|P.13\_1/4 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Standard e attrezzature esistenti e di progetto (scala 1:10.000)
  - PUG|P.14.1 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Standard e attrezzature esistenti e di progetto - Porto Cesareo (scala 1:5.000)
  - PUG|P.14.2 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Standard e attrezzature esistenti e di progetto - Torre Lapillo (scala 1:5.000)
  - PUG|P.14.3 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Standard e attrezzature esistenti e di progetto - Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)
  - PUG|P.14.4 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Standard e attrezzature esistenti e di progetto - Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
  - PUG|P.15\_1/4 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Il sistema del verde (scala 1:10.000)
  - PUG|P.16.1 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Il sistema del verde - Porto Cesareo (scala 1:5.000)
  - PUG|P.16.2 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Il sistema del verde - Torre Lapillo (scala 1:5.000)
  - PUG|P.16.3 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Il sistema del verde - Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)
  - PUG|P.16.4 *Previsioni programmatiche, standard e attrezzature*. Il sistema del verde - Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
  - PUG|P\_Allegato A.01 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali e zone territoriali omogenee DM 1444/68 (scala 1:10.000)
  - PUG|P\_Allegato A.02.1 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali e zone territoriali omogenee DM 1444/68 - Porto Cesareo (scala 1:5.000)
  - PUG|P\_Allegato A.02.2 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali e zone territoriali omogenee DM 1444/68 - Torre Lapillo (scala 1:5.000)
  - PUG|P\_Allegato A.02.3 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali e zone territoriali omogenee DM 1444/68 - Bacini e Scalo di Furno (scala 1:5.000)
  - PUG|P\_Allegato A.02.4 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali e zone territoriali omogenee DM 1444/68 - Punta Prosciutto (scala 1:5.000)
2. Non hanno valore prescrittivo le Tavole *PUG|P.06.1*, *PUG|P.06.2*, *PUG|P.06.3* e *PUG|P.06.4* relative ai Progetti strategici per la riqualificazione urbana e le Tavole *PUG|P.07.1*, *PUG|P.07.2*, *PUG|P.07.3* e *PUG|P.07.4* relative alla prima attuazione dei Progetti territoriali per il paesaggio.
3. Costituiscono allegato alle NTA del PUG/P:
- le *schede esemplificative relative ai meccanismi attuativi* proposti nel Piano, numerate da 1 a 24;

- le *schede normative relative agli ambiti della trasformazione e della rigenerazione*, numerate come di seguito riportato
    - **Schede AT\_AG**, relative agli ambiti della trasformazione per attrezzature di interesse generale, numerate da 01 a 04, per complessivi 4 ambiti della trasformazione;
    - **Schede AR\_PC**, relative agli ambiti della rigenerazione nel contesto in consolidamento di Porto Cesareo, numerate da 01 a 14, per complessivi 24 ambiti della rigenerazione;
    - **Schede AR\_TL**, relative agli ambiti della rigenerazione nel contesto della riqualificazione di Torre Lapillo, numerate da 01 a 10, per complessivi 17 ambiti della rigenerazione;
    - **Schede AR\_RR**, relative agli ambiti della rigenerazione nel contesto della riqualificazione, numerate da 01 a 05, per complessivi 9 ambiti della rigenerazione;
    - **Schede AR\_R**, relative agli ambiti della rigenerazione nel contesto insediativo del recupero, numerate da 01 a 03, per complessivi 7 ambiti della rigenerazione;
    - **Schede AR\_RP**, relative agli ambiti della rigenerazione nel contesto del recupero paesaggistico, numerate da 01 a 02, per complessivi 3 ambiti della rigenerazione.
4. Costituisce allegato alle NTA del PUG/P il documento per la gestione del meccanismo perequativo:
- *Registro dei crediti edilizi – Indirizzi e criteri per la gestione*

## **Art. 5/P Definizione dei parametri urbanistici, edilizi e definizioni tecniche**

1. Le definizioni urbanistiche ed edilizie per l'applicazione delle disposizioni normative sono di seguito riportate, ad esclusione degli indici di utilizzazione territoriale definiti dall'art. 6/S delle previsioni strutturali; si fa comunque riferimento al Quadro delle definizioni uniformi, allegato al Regolamento Edilizio Tipo (RET).

### **2. Parametri urbanistici e edilizi**

#### **2.1 Superficie territoriale (St)**

Espressa in metri quadrati [mq], è la superficie complessiva delle aree sottoposte a pianificazione urbanistica esecutiva, oppure oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

La St è comprensiva di tutte le superfici fondiari destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici di previsione, senza l'esclusione di alcuna area, anche se sottoposta a vincoli di qualsiasi natura.

In essa non sono comprese:

- a) le aree pubbliche già destinate all'uso pubblico;
- b) le aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo in forza di sfruttamento edificatorio già attuato o autorizzato;
- c) le aree destinate alla viabilità pubblica esistente.

#### **2.2 Superficie fondiaria (Sf)**

Espressa in metri quadrati [mq], è la superficie dell'area d'intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

La Superficie fondiaria è costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### 2.3 *Indici di utilizzazione fondiaria (indice proprio, indice di minima densificazione, indice premiale, indice di massima utilizzazione)*

Espresso in metri quadrati su metri quadrati [mq/mq], analoghi a quelli di utilizzazione territoriale ma riferiti alla superficie fondiaria.

### 2.4 *Superficie lorda di pavimento (Slp)*

Espresso in metri quadrati [mq], è la misura che esprime le quantità edilizie rilevanti ai fini dei carichi urbanistici e delle corrispondenti necessarie dotazioni. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Le seguenti superfici accessorie non vengono conteggiate nella Slp:

- le superfici degli spazi aperti quali porticati, logge, balconi, terrazzi, cavedi, piani pilotis, e le superfici degli androni di ingresso, anche chiusi;
- nell'ambito dei fabbricati residenziali plurifamiliari, le superfici delle parti condominiali per attività comuni di pertinenza dell'intero edificio, permanentemente destinati mediante specifico vincolo di asservimento, da trasciversi sui Registri Immobiliari: al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti; nonché a palestre, locali fitness, sale riunioni, sale ricreative comuni, guardiole di portineria, completi dei relativi servizi igienici e compresi i relativi spazi di accesso, fino a un massimo del 5% della Slp residenziale;
- nell'ambito dei fabbricati produttivi (artigianali, industriali, terziari, ricettivi) le superfici degli spazi accessori alle attività principali, permanentemente destinati mediante specifico vincolo di asservimento, da trasciversi sui Registri Immobiliari a: palestre, asili nido aziendali, locali per attività sindacali, sale ricreative, completi di relativi servizi igienici, fino alla quota del 4% della Slp per le attività artigianali, industriali, terziarie, e dell'8% per le attività ricettive;
- le superfici degli spazi privati utilizzabili dal pubblico quali passaggi pedonali e gallerie, assoggettati permanentemente al predetto uso mediante specifico atto di asservimento e fisicamente collegati allo spazio pubblico o aperto circostante;
- le superfici degli spazi di collegamento verticale: vani scala, ascensori e montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco; non rientrano invece tra le esclusioni, e quindi sono computate nella Slp dei piani corrispondenti, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio.
- le superfici degli spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari, catastalmente individuabili, quali: locali di ingresso, disimpegni, corridoi, ballatoi;
- solo negli edifici esistenti e ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, le superfici dei soppalchi limitatamente a una profondità di m 1,80 e per una superficie netta non superiore a 1/3 di quella del locale;

- le superfici degli spazi specificamente dedicati al rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi, quali zone filtro e luoghi sicuri statici;
- le superfici degli spazi destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli realizzati sia in sottosuolo sia in soprassuolo, compresi gli spazi di accesso e di manovra, nei limiti delle quantità minime fissate dal PUG, o per le quantità eccedenti con vincolo di asservimento all'unità immobiliare;
- le superfici dei vani sottotetto non aventi requisiti di agibilità;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati, con pavimento a quota pari o superiore di un metro sotto il piano di spiccato, di altezza interna inferiore a m 2,60 e del tutto privi dei requisiti di aeroilluminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone. L'introduzione dei requisiti sopraindicati in locali non agibili esistenti comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della SIp.
- le superfici delle cantine poste a piano terreno aventi superficie inferiore a 8 mq cadauna e del tutto prive dei requisiti di aeroilluminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone;
- le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati comprese le superfici dei vani di passaggio delle canalizzazioni calcolate in corrispondenza dei piani abitabili o agibili e le superfici dei relativi spazi di accesso;
- le superfici destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, realizzati anche da privati e regolati da apposita convenzione, asservimento o accreditamento, disciplinate da apposito regolamento d'uso, ad esclusione delle superfici destinate edilizia residenziale sociale;
- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale non vengono, le superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici, le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno due lati, i silos e i serbatoi;
- le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della SIp delle unità abitative realizzate;
- le superfici coperte da serre o da protezioni stagionali a difesa delle colture realizzate in zona agricola;
- le superfici relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti nei limiti del 10% della SIp dell'edificio esistente;
- per gli edifici di nuova costruzione o per la ricostruzione di edifici precedentemente demoliti, le superfici degli extra spessori murari, finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico, di pareti portanti o tamponature, costituenti l'involucro esterno dei fabbricati, per la parte eccedente i trenta centimetri di spessore.

Per gli edifici esistenti alla data di prima adozione del PUG la SIp esistente è quella regolarmente assentita o condonata.

## 2.5 *Volume urbanistico (Vu)*

Espresso in metri cubi [mc], è il volume che esprime le quantità edilizie rilevanti ai fini dei carichi urbanistici e delle corrispondenti necessarie dotazioni. Il Volume urbanistico è

determinato dal prodotto della Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva moltiplicata per un coefficiente pari a 3.

## 2.6 *Volume geometrico o sagoma (Vg)*

Figura solida d'involuppo che delimita l'ingombro volumetrico dell'edificio nello spazio aereo.

Il volume geometrico è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata; nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione del volume geometrico:

- balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfo-tipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfo-tipologico e strutturale.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di un edificio non costituiscono modifiche del volume geometrico:

- il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri;
- il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- 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 Slp delle unità abitative realizzate;
- le modifiche determinate dal maggior spessore delle murature esterne e dei solai necessarie al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali, documentati attraverso la progettazione impiantistica esecutiva;
- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime originaria.

## 2.7 *Altezza degli edifici (H)*

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Espressa in metri [m], è la misura del segmento verticale che ha per estremi il Piano di spiccato (Ps) della costruzione e l'estradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto, ad esclusione di tutti i maggiori spessori dei solai compresi eccedenti i 30 cm; nel caso in cui tale solaio di copertura sia inclinato si considera la sua altezza media.

Per piano di spiccato della costruzione s'intende il marciapiede stradale antistante al fabbricato, o in mancanza di questo la quota media naturale del terreno misurata prima degli interventi.

## 2.8 *Superficie coperta (Sc)*

Espressa in metri quadrati [mq], è la 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 metri.

Per le costruzioni caratterizzate da diversa conformazione planimetrica dei piani, si assume come superficie coperta la superficie di maggiore estensione tra le seguenti:

- superficie del piano direttamente insistente sul terreno;
- superficie corrispondente alla media delle superfici dei singoli piani;
- superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi per più del 20% la superficie corrispondente alla media delle superfici.

## 2.9 *Rapporto di copertura (Rc)*

Anche detto Indice di copertura (Ic). Espresso in percentuale [%], è il rapporto fra la Superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf).

## 2.10 *Rapporto di permeabilità (Rp)*

Anche detto Indice di permeabilità (Ip). Espresso in percentuale [%], è il rapporto fra la Superficie permeabile (Sp) e la Superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf).

## 2.11 *Rapporto di superficie libera (RI)*

Espresso in percentuale [%], è il rapporto fra la Superficie libera (Sl) e la Superficie fondiaria (Sf).

## 2.12 *Superficie permeabile (Sp)*

Espressa in metri quadrati [mq], è la 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.

A tal fine sono considerate superfici permeabili:

- le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate;
- quelle in terra, terra battuta, ghiaia;
- le soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite in legno con fughe inerbite, in corteccia vegetale e altri materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua;
- le superfici realizzate a copertura di costruzioni interrato con terreno di riporto di spessore non inferiore a metri lineari 0,50 rispetto al piano di copertura della costruzione.

## 2.13 *Superficie libera (Sl)*

Espressa in metri quadrati [mq], è la superficie non costruita né fuori terra né in sottosuolo e senza alcuna pavimentazione che ne riduca la permeabilità alle acque meteoriche.

#### 2.14 *Lotto urbanistico*

Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti e atti comunali.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

Il lotto urbanistico ha capacità edificatorie residue solo nel caso in cui le Superfici lorde di pavimento di tutti gli edifici in esso compresi esprimono una capacità edificatoria, escluse eventuali superfici asservite, inferiore a quella prevista dal PUG/P e fino al raggiungimento della stessa.

#### 2.15 *Lotto minimo d'intervento (Lmi)*

È la dimensione minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto.

#### 2.16 *Edificio esistente*

Si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente all'1/9/1967.

#### 2.17 *Sostituzione edilizia*

Gli interventi di sostituzione edilizia consistono in interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dal Piano, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione.



## Capo II – Principi generali

### Art. 6/P Principi

1. Il PUG/P, in considerazione dei fabbisogni insediativi insorgenti, commisurati al periodo della sua validità e in coerenza alle disposizioni del PUG/S, assume al suo interno alcune aree di trasformazione fra quelle individuate a tale scopo dal PUG/S.
2. Il PUG/P, in coerenza con gli obiettivi di recupero edilizio e urbanistico previsti dal PUG/S, individua le zone di recupero per la successiva formazione di piani di recupero e i comparti di intervento da assoggettare a PUE o a progetto unitario convenzionato e definisce le regole per l'attuazione degli interventi.
3. Il PUG/P nell'integrare la disciplina degli interventi definita dal PUG/S per i contesti rurali e urbani, persegue il massimo contenimento del consumo di suolo, anche attraverso l'introduzione di incentivazioni volte a facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente e la densificazione dei tessuti edilizi esistenti o in consolidamento, e la minimizzazione del livello di impermeabilizzazione dei suoli, anche attraverso la definizione di specifiche misure di compensazione.

### Art. 7/P Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Nelle aree comprese nei contesti territoriali dell'ambito urbano le funzioni sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito, nei limiti e con le modalità disciplinate dal PUG/S e come dettagliato nel PUG/P.

Sono anche fatti salvi tutti i vincoli d'incompatibilità tra insediamenti residenziali e altre attività particolarmente impattanti, eventualmente posti dagli enti di controllo competenti.

2. Il passaggio senza opere edilizie, esclusi i soli interventi di manutenzione ordinaria, fra diverse destinazioni funzionali è sempre ammesso, con l'obbligo di corrispondere le aree per servizi secondo le prescrizioni dall'art. 7/S. Si intende senza opere edilizie qualora l'edificio non sia stato oggetto di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria anche nei cinque anni precedenti; qualora ciò sia avvenuto vale quanto previsto al comma 3.
3. Il passaggio con opere edilizie fra diverse destinazioni funzionali è ammesso, tranne quando esplicitamente escluso dalla disciplina dei singoli contesti, con la possibilità di impiego delle SIp esistenti regolarmente assentite o condonate, nei limiti previsti dall'art. 5/S e con l'obbligo di corrispondere le aree per servizi indispensabili secondo le prescrizioni dall'art. 7/S.

### Art. 8/P Indici di utilizzazione territoriale

1. Gli indici di utilizzazione territoriale sono definiti dall'art. 6/S delle previsioni strutturali.
2. Il raggiungimento dell'indice di minima densificazione, previa acquisizione delle SIp, tramite commercializzazione e/o trasferimento dagli ambiti di origine individuati dal Piano, nella *Tavola PUG/P.09*, laddove non coincidente con l'indice proprio, è obbligatorio per la possibile attuazione degli interventi.

3. L'indice di utilizzazione premiale, connesso al raggiungimento di specifici requisiti prestazionali fissati dal Piano, relativi alla qualità edilizia e alla qualità urbana, non può essere impiegato per il raggiungimento dell'indice di minima densificazione.
4. In alcuni casi, indicati nel PUG/S e puntualmente dettagliati nel PUG/P, l'indice di massima utilizzazione potrà essere costituito dalla somma dei tre indici descritti all'art. 6/S e da una ulteriore quota flessibile, utilizzabile o meno dal proponente in funzione del raggiungimento degli specifici obiettivi progettuali delle iniziative di trasformazione e rigenerazione messe in campo o dell'acquisizione di ulteriori premialità previste dal Piano al fine, in particolare, della riduzione del consumo di suolo.

#### **Art. 9/P      Indici di utilizzazione territoriale e contesti territoriali**

1. Nelle aree comprese nei contesti territoriali dell'ambito urbano sono attribuiti i seguenti indici edificatori:
  - 1.1 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 1,00 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 1.2 Contesto urbano consolidato.*
  - 1.2 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,40 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 1.3 Contesto urbano consolidato dei Bacini.*
  - 1.3 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,50 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 1.4 Contesto urbano consolidato recente*
  - 1.4 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,20 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 2.1 Contesto urbano in consolidamento*
  - 1.5 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,03 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 3.1 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero | Torre Lapillo;*
  - 1.6 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,01 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 3.2 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero*
  - 1.7 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,15 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 3.3 Contesto insediativo del recupero*
  - 1.8 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,00 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 3.4 Contesto costiero del recupero paesaggistico*
  - 1.9 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,05 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 4.2 Contesto della trasformazione per attrezzature di interesse generale*
  - 1.10 Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,60 mq/mq alle aree comprese nei seguenti contesti: *CU 4.3 Contesto della trasformazione per attività produttive*
  - 1.11 Gli indici edificatori e i parametri urbanistici per il *Contesto della trasformazione in attuazione secondo il PUG vigente | CU 4.1* e per il contesto *Piattaforma turistica residenziale da riqualificare | CU 5.3* sono quelli fissati dal PUG vigente e dalle eventuali convenzioni dei rispettivi strumenti attuativi.
2. Come disciplinato dal PUG/S sono sempre fatte salve le quantità edilizie esistenti regolarmente assentite o condonate e per le rispettive destinazioni d'uso. Qualora gli indici

di utilizzazione generino una capacità edificatoria inferiore a quella già realizzata, la capacità edificatoria residua è nulla. Qualora gli indici di utilizzazione generino una capacità edificatoria superiore a quella già realizzata, si ha una capacità edificatoria residua, realizzabile fino alla concorrenza dell'indice edificatorio attribuito.

## **Art. 10/P      Ambiti di applicazione della perequazione urbanistica: i distretti perequativi**

**1.** Il PUG/P individua, nella *Tavola PUG/P.08*, gli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica, denominati "distretti perequativi"; il Piano, nella *Tavola PUG/P.09*, individua, altresì, ambiti di origine e ambiti di possibile destinazione. Gli ambiti di possibile destinazione, qualora aree libere dotate di indice proprio, possono costituire anche, a seguito della loro acquisizione al patrimonio comunale, ambito di origine dei crediti edilizi.

### **1.1      Distretto perequativo "Centro urbano di Porto Cesareo"**

**1.1.1** Il distretto perequativo "Centro urbano di Porto Cesareo" comprende l'intero centro urbano come perimetrato nella *Tavola PUG/P.08*. Al suo interno sono compresi ambiti di origine, coincidenti ad esempio con le zone a servizi e attrezzature, e ambiti di possibile destinazione, coincidenti con gli ambiti di completamento, di rigenerazione e di trasformazione individuati dal Piano.

**1.1.2** I crediti edilizi maturati negli ambiti di origini di tale distretto perequativo, definiti dal Piano e finalizzati in particolare alla costruzione della città pubblica, sono liberamente commerciabili ma possono trovare localizzazione esclusivamente negli ambiti di possibile destinazione del medesimo distretto perequativo (mediante l'applicazione del meccanismo applicativo della perequazione del tipo 2 e del tipo 3 di cui all'art. 11/P).

**1.1.3** I crediti edilizi maturati negli ambiti di origine, frutto dell'applicazione dell'indice compensativo esplicitato nella *Tavola PUG/P.11*, sono liberamente commerciabili.

**1.1.4** Gli ambiti di destinazione del distretto perequativo "Centro urbano di Porto Cesareo" possono accogliere anche i crediti edilizi derivanti:

- da ambiti di origini ricadenti in altri distretti perequativi;
- dalla demolizione di manufatti incongrui, legittimamente edificati, cartografati o meno nel Piano;
- dal recupero dei manufatti del paesaggio rurale di valore storico testimoniale non cartografati nel Piano.

### **1.2      Distretto perequativo "Contesti della riqualificazione di Torre Lapillo"**

**1.2.1** Il distretto perequativo "Contesti della riqualificazione di Torre Lapillo", come perimetrato nella *Tavola PUG/P.08*, coincide con il perimetro del Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Torre Lapillo CU 4.1.

**1.2.2** All'interno di tale distretto perequativo il Piano individua ambiti di origine e ambiti di possibile destinazione.

**1.2.3** Gli ambiti di origine cartografati nel Piano coincidono con le aree che potranno essere acquisite in particolare per la costruzione della città pubblica, del sistema del verde e della rete ecologica locale.

1.2.4 I crediti edilizi maturati negli ambiti di origine, frutto dell'applicazione di un indice compensativo pari a 0,03 mq/mq, sono liberamente commerciabili.

1.2.5 Gli ambiti di destinazione del distretto perequativo "*Contesti della riqualificazione di Torre Lapillo*" possono accogliere anche i crediti edilizi derivanti:

- da ambiti di origini ricadenti in altri distretti perequativi;
- dalla demolizione di manufatti incongrui, legittimamente edificati, cartografati o meno nel Piano;
- dal recupero dei manufatti del paesaggio rurale di valore storico testimoniale non cartografati nel Piano.

### **1.3 Distretto perequativo "*Contesti della riqualificazione*"**

1.3.1 Il Distretto perequativo "*Contesti della riqualificazione*", come perimetrato nella *Tavola PUG/P.08*, coincide con il contesto CU 3.2 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero.

1.3.2 All'interno del perimetro di tale distretto perequativo il Piano cartografa ambiti di possibile destinazione, che possono costituire anche ambito di origine qualora acquisiti al patrimonio comunale.

1.3.3 I crediti edilizi maturati negli ambiti di origine, frutto dell'applicazione di un indice compensativo pari a 0,01 mq/mq, sono liberamente commerciabili.

1.3.4 Gli ambiti di destinazione del distretto perequativo "*Contesti della riqualificazione*" possono accogliere anche i crediti edilizi derivanti:

- da ambiti di origini ricadenti nel distretto perequativo "*Contesti della riqualificazione di Torre Lapillo*";
- dalla demolizione di manufatti incongrui, legittimamente edificati, cartografati o meno nel Piano;
- dal recupero dei manufatti del paesaggio rurale di valore storico testimoniale non cartografati nel Piano.

### **1.4 Distretto perequativo "*Contesti insediativi del recupero*"**

1.4.1 Il distretto perequativo "*Contesti insediativi del recupero*", come perimetrato nella *Tavola PUG/P.08*, coincide con il contesto CU 3.3 Contesto insediativo del recupero.

1.4.2 All'interno del perimetro di tale distretto perequativo il Piano cartografa ambiti di origine e ambiti di possibile destinazione.

1.4.3 I crediti edilizi maturati negli ambiti di origine, frutto dell'applicazione di un indice compensativo pari a 0,15 mq/mq, sono liberamente commerciabili.

1.4.4 Gli ambiti di destinazione del distretto perequativo "*Contesti insediativi del recupero*" possono accogliere anche i crediti edilizi derivanti:

- da ambiti di origini ricadenti nello stesso distretto perequativo;
- dalla demolizione di manufatti incongrui, legittimamente edificati, cartografati o meno nel Piano;
- dal recupero dei manufatti del paesaggio rurale di valore storico testimoniale non cartografati nel Piano.

### **1.5 Distretto perequativo “Nuclei rurali e piattaforme turistiche”**

- 1.5.1 Il distretto perequativo “Nuclei rurali e piattaforme turistiche”, come perimetrato nella Tavola PUG/P.08, coincide con il contesto CR\_CC 3 Contesto rurale agricolo marginale – Nuclei rurali e con il contesto CU 5.4 Piattaforma o attrezzatura turistica isolata da riqualificare.
- 1.5.2 Il Piano nel distretto non cartografa specifici ambiti di possibile destinazione.
- 1.5.3 Gli ambiti di destinazione del distretto perequativo “Nuclei rurali e piattaforme turistiche” possono accogliere i crediti edilizi derivanti:
- dalla demolizione di manufatti incongrui, legittimamente edificati, cartografati o meno nel Piano;
  - dal recupero dei manufatti del paesaggio rurale di valore storico testimoniale non cartografati nel Piano.

### **1.6 Distretto perequativo “Contesti costieri del recupero paesaggistico”**

- 1.6.1 Il Distretto perequativo “Contesti costieri del recupero paesaggistico”, come perimetrato nella Tavola PUG/P.08, coincide con il contesto CU 3.4 Contesto costiero del recupero paesaggistico.
- 1.6.2 Il Piano identifica l'intero contesto CU 3.4 quale possibile ambito di origine dei crediti edilizi, connessi al trasferimento delle volumetrie legittimamente edificate esistenti verso ambiti di possibile destinazione localizzati in qualsiasi altro distretto perequativi identificato nel Piano.

### **1.7 Distretto perequativo “Contesti rurali di valore paesaggistico e naturalistico”**

- 1.7.1 Il Distretto perequativo “Contesti rurali di valore paesaggistico e naturalistico”, come perimetrato nella Tavola PUG/P.08, coincide con i contesti CR\_VN Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare.
- 1.7.2 Il Piano identifica tutte le aree comprese nei contesti CR\_VN quale possibile ambito di origine dei crediti edilizi, connessi al trasferimento delle volumetrie legittimamente edificate esistenti verso ambiti di possibile destinazione localizzati in qualsiasi altro distretto perequativi identificato nel Piano.

### **1.8 Distretto perequativo “Territorio comunale”**

- 1.8.1 Comprende tutte le aree non comprese negli altri distretti perequativi e in cui comunque si applicano i meccanismi della perequazione messi a punto dal Piano.
- 1.9 Il Piano, nella Tavola PUG/P.08, individua alcune aree non comprese in nessun distretto perequativo al cui interno non si applicano i meccanismi della perequazione messi a punto dal Piano.

## **Art. 11/P Meccanismi applicativi della perequazione urbanistica**

1. Il PUG/P mette in atto i meccanismi applicativi della perequazione di seguito definiti.
- 1.1 *Meccanismo applicativo previsto dal PUG/S di tipo 1: trasferimento di diritti edificatori non accantonabili fra aree comprese in un unico comparto urbanistico in cui i suoli hanno*

caratteristiche omogenee. Il meccanismo è sempre attivato per l'attuazione delle trasformazioni previste all'interno dei comparti urbanistici individuati dal Piano.

Tale meccanismo garantisce ai proprietari delle aree comprese nei comparti d'intervento la partecipazione perequata alle trasformazioni, con parità di diritti e obblighi, proporzionalmente all'incidenza delle superfici catastali delle singole proprietà rispetto alla superficie complessiva del comparto.

**1.2** *Meccanismo applicativo previsto dal PUG/S di tipo 2:* possibile trasferimento di diritti edificatori fra aree comprese in differenti comparti urbanistici, fra loro anche non contigui, con origine non puntualmente prestabilita e destinazione multipla, finalizzato all'acquisizione gratuita delle aree utili alla realizzazione di specifici progetti urbanistici di interesse pubblico. Il meccanismo è alternativo al meccanismo del tipo 3.

I comparti da cui è resa possibile la delocalizzazione delle Slp assumono la denominazione di comparti di origine; i comparti nelle quali può essere collocata la Slp delocalizzata, assumono, altresì, la denominazione di comparti di possibile destinazione.

**1.3** *Meccanismo applicativo previsto dal PUG/S di tipo 3:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili da aree da destinare alla realizzazione d'infrastrutture o servizi pubblici, previa la loro cessione a titolo gratuito al Comune.

**1.4** *Meccanismo applicativo previsto dal PUG/S di tipo 4:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili da aree di particolare valenza ambientale, esterne agli ambiti di origine individuati dal Piano, previa la loro cessione a titolo gratuito al Comune, utili alla realizzazione di interventi e progetti di interesse collettivo (riqualificazione o ricomposizione paesaggistica dei tessuti urbani degradati e delle aree di frangia, salvaguardia ambientale e valorizzazione delle emergenze paesaggistiche, storiche e archeologiche, realizzazione del progetto di rete ecologica).

**1.5** *Meccanismo applicativo previsto dal PUG/S di tipo 5:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili a seguito della demolizione di manufatti incongrui e/o degradati, legittimamente assentiti, e al contestale recupero delle aree di sedime e di pertinenza con o senza la cessione delle aree di sedime degli immobili demoliti e senza alcuna possibilità di ricostruzione in sito.

L'applicazione del meccanismo prevede l'adozione di coefficienti moltiplicatori o di riduzione come di seguito esplicitati:

- **coefficiente moltiplicatore pari a 2** (due) per i manufatti oggetto di demolizione compresi nel distretto perequativo "Contesti rurali di valore paesaggistico e naturalistico" e laddove specificatamente indicato dal PUG/P;
- **coefficiente moltiplicatore pari a 1,6** (uno/60) per i manufatti oggetto di demolizione compresi nel distretto perequativo "Contesti costieri del recupero paesaggistico";
- **coefficiente moltiplicatore pari a 1,35** (uno/35) per i manufatti oggetto di demolizione compresi negli altri distretti perequativi identificati dal Piano;
- **coefficiente di riduzione pari a 0,5** (zero/50) per i manufatti oggetto di demolizione qualora in struttura precaria o allo stato di rudere, a prescindere dal distretto perequativo in cui è localizzato; il coefficiente di riduzione si applica in combinazione con i coefficienti moltiplicatori identificati ai punti precedenti.

Eventuali ulteriori specifici coefficienti moltiplicatori (nel limite del massimo fissato dal presente comma) o di riduzione possono essere fissati per singoli contesti o per singole fattispecie, anche a seguito del monitoraggio dell'attuazione dello strumento urbanistico, senza che ciò costituisca variante al Piano.

L'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree di sedime e pertinenza del manufatto demolito, qualora funzionali alla realizzazione di un servizio o di un'infrastruttura pubblica o alla costruzione della rete ecologica, determina l'applicazione congiunta anche dei meccanismi applicativi di Tipo 3 o di Tipo 4.

**1.6** *Meccanismo applicativo previsto dal PUG/S di tipo 6:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili a seguito del recupero dei beni diffusi del paesaggio rurale, senza la cessione delle aree di sedime degli immobili recuperati; tali diritti andranno attribuiti nella misura delle SIp recuperate con finalità di interesse pubblico (in forza di apposito convenzionamento), nelle misure di seguito precisate

- il recupero di pagghiare, caseedhe, lamie e dei manufatti mono o bicellulari di superficie inferiore ai 40 mq di cui all'art. 50/S comma 1.1, qualora realizzato in aree accessibili o visibili al pubblico, previa verifica del valore storico testimoniale dei manufatti e a seguito di convenzionamento, dà luogo a una premialità edificatoria, espressa da un credito edilizio, commercializzabile o trasferibile nelle aree di possibile destinazione individuate dal Piano, nella misura di un (1) mq di SIp per un (1) mq della superficie lorda del manufatto oggetto di recupero, fino a un massimo di 20 mq a manufatto.
- il recupero di eventuali elementi storici pertinenziali in pietra dà luogo a una premialità edificatoria, anche aggiuntiva rispetto a quella di cui al punto precedente, nella misura di un (1) mq di SIp per un (1) mq della superficie lorda del manufatto oggetto di recupero e senza limiti massimi.
- il recupero dei muri in pietra a secco di cui all'art. 50/S comma 1.2, qualora realizzato lungo la viabilità pubblica e previo convenzionamento, può dar luogo a una premialità edificatoria, espressa da un credito edilizio, commercializzabile o trasferibile nelle aree di possibile destinazione individuate dal Piano, nella misura di un (1) mq di SIp per ogni dieci (10) ml di muro in cattivo stato di conservazione effettivamente oggetto di recupero.

**1.6.1** Il meccanismo applicativo della perequazione di tipo 6 è applicabile esclusivamente all'interno dei seguenti distretti perequativi:

- distretto perequativo "*Contesti rurali di valore paesaggistico e naturalistico*" come perimetrata nella *Tavola PUG/S.08*.

**1.7** *Meccanismo applicativo previsto dal PUG/S di tipo 7:* accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili a seguito della costituzione di servizi d'interesse pubblico in edifici privati esistenti o loro parti; tali diritti andranno attribuiti nella misura delle SIp convertite a servizi d'interesse pubblico (in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento), in un rapporto 1:1.

**2.** È ammesso il trasferimento dei diritti edificatori tra i differenti distretti perequativi nel rispetto di quanto solo secondo quanto previsto nella tabella contenuta nella *Tavola PUG/P.08*.

3. L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei crediti edilizi acquisibili a titolo di compensazione tramite l'applicazione dei meccanismi perequativi del Tipo 3, 4, 5, 6 e 7 precedentemente definiti, avviene alle condizioni definite dai commi 8, 9, 10 e 11 dell'art. 4/S delle presenti norme.
4. Il trasferimento dei diritti edificatori da un distretto perequativo a un altro, laddove l'ambito di destinazione presenti valori immobiliari differenti in misura significativa rispetto all'ambito di origine, non deve determinare una variazione significativa del valore economico dei diritti edificatori complessivamente trasferiti, in particolare qualora i diritti edificatori derivino da interventi di demolizione di manufatti incongrui esistenti. A tal fine, in base alla mappa dei valori immobiliari, il PUG/P, successivamente ad una prima fase di monitoraggio almeno biennale, potrà definire eventuali coefficienti di conversione (successivamente motivatamente modificabili previa delibera di Consiglio comunale), senza che questo comporti variante al Piano.

#### **Art. 12/P Premialità edificatorie per la qualità degli interventi e la sostenibilità degli edifici e per la qualità urbana**

1. Il Piano attribuisce particolare importanza alla definizione di premialità edificatorie connesse alla qualità e alla sostenibilità ambientale degli interventi previsti e al contributo dell'intervento all'incremento della qualità urbana, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di suolo, all'attuazione unitaria degli interventi e all'incremento e articolazione della dotazione di attrezzature di interesse generale.
2. Quota parte dell'Indice di utilizzazione territoriale massimo, fino a una incidenza **limite di 0,30 mq/mq**, può essere rappresentato dall'Indice di utilizzazione territoriale premiale nelle sue differenti articolazioni.
3. Il Piano distingue le premialità tra:
  - premialità connesse alla qualità edilizia dell'intervento;
  - premialità connessa al contributo dell'intervento all'incremento complessivo della qualità urbana;
- 3.1 Il valore delle premialità connesse alla qualità edilizia dell'intervento è maggioritario nei contesti consolidati al fine di incentivare la riqualificazione dell'edilizia esistente; al contrario nei contesti in consolidamento, negli ambiti della rigenerazione e della trasformazione è prevalente il valore dell'indice connesso all'incremento della qualità urbana e alla riduzione del consumo di suolo; in tutti i contesti un valore significativo dell'indice è altresì attribuito per gli interventi connessi all'incremento delle attrezzature di interesse generale.
4. L'Indice di utilizzazione territoriale premiale potrà essere composto, in coerenza con quanto previsto dal Piano per i diversi contesti territoriali, da una o più delle seguenti componenti:
  - *Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento* (fino a) = 0,10 mq/mq  
Con particolare riferimento al miglioramento del bilancio energetico della città e alla riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili, nonché la promozione dell'edilizia



ecosostenibile e il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio.

- *Qualità edilizia – Incremento ERS* (fino a) = 0,03 mq/mq  
Con riferimento alla realizzazione di quote aggiuntive di ERS rispetto al minimo previsto dal Piano, in particolare se del tipo innovativo e sperimentale (cohousing, residenze temporanee, ecc.).
- *Qualità edilizia – Concorso* (fino a) = 0,02 mq/mq  
Con riferimento alla qualità dell'intervento e attuazione degli interventi mediante concorso di progettazione, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni e migliorare la qualità dei progetti.
- *Qualità urbana – Incremento attrezzature* (fino a) = 0,15 mq/mq  
Con riferimento alla realizzazione di attrezzature di interesse generale in sostituzione o ad integrazione della realizzazione di edifici residenziali.
- *Qualità urbana – Mixità* (fino a) = 0,10 mq/mq  
Con riferimento alla realizzazione di attrezzature commerciali e produttive compatibili con la residenza nei contesti prevalentemente residenziali individuati dal Piano.
- *Qualità urbana – Attuazione unitaria* (fino a) = 0,05 mq/mq  
Con riferimento all'attuazione unitaria dell'intervento previsto dal Piano, riferita per esempio ad un'intera Unità Minima di Intervento UMI o ad un intero Ambito della Rigenerazione AR come perimetrati dal Piano.
- *Qualità urbana – Riduzione consumo suolo* (fino a) = 0,10 mq/mq  
Con riferimento al trasferimento ed alla concentrazione dei crediti edilizi in aree di estensione ridotta, attraverso l'attivazione dei meccanismi perequativi e l'utilizzo dell'indice di massima utilizzazione territoriale e a seguito della cessione al Comune delle aree di origine dei crediti edilizi oggetto di trasferimento.

5. I criteri di cui al comma 4 potranno essere dettagliati e ulteriormente articolati, anche rispetto ai diversi contesti territoriali, mediante atto di Giunta comunale; la modifica del valore massimo delle singole componenti premiali, nel rispetto del valore massimo complessivo definito nel PUG/S, costituisce variante al PUG/P.

#### **Art. 13/P Permeabilità dei suoli, mitigazioni e compensazioni ambientali**

1. Nella realizzazione di tutti i tipi d'intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.
2. Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree, devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica garantendo i rapporti di permeabilità minima dei suoli stabiliti per ciascun contesto o ambito di attuazione del Piano. Ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del Rapporto di permeabilità richiesto, dovranno essere garantiti sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le Superfici permeabili non corrisposte.

3. Negli interventi sull'esistente, esclusa la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime e a meno di specifiche indicazioni del PUG/P, è consentito il mantenimento dei parametri dell'esistente; inoltre le disposizioni del precedente comma 1 non sono vincolanti qualora l'intervento sia finalizzato al miglioramento della situazione igienico sanitaria preesistente o all'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione che incrementano l'impermeabilità dei suoli sono soggetti a misure di compensazione ambientale.
  - 4.1 La compensazione ambientale delle trasformazioni potrà avvenire attraverso la realizzazione d'interventi di recupero di aree attualmente impermeabilizzate a carico del soggetto promotore delle trasformazioni, su aree nelle sue disponibilità o messe a disposizione dall'Amministrazione, in un rapporto di 1:1 tra nuova superficie impermeabilizzata e aree oggetto di deimpermeabilizzazione. I contenuti minimi del progetto di recupero saranno specificati nella convenzione allegata all'intervento.
  - 4.2 La compensazione ambientale delle trasformazioni potrà avvenire anche attraverso interventi di rinaturalizzazione e di forestazione urbana in un rapporto di 1:2 tra nuova superficie impermeabilizzata e aree oggetto di rinaturalizzazione. I contenuti minimi del progetto di recupero e rinaturalizzazione saranno specificati nella convenzione allegata all'intervento.
  - 4.3 Le misure di compensazione sono altresì ridotte del 50% se quanto previsto ai commi 4.1 e 4.2 venga realizzato all'interno dei contesti urbani consolidati.
5. Gli interventi relativi all'attuazione degli ambiti della trasformazione previsti dal Piano sono soggetti alla realizzazione di interventi di "verde preventivo", ossia all'attrezzamento delle aree verdi contestualmente all'avvio dei primi lavori, su almeno il 30% della superficie destinata a verde, pubblico o privato.
6. La redazione da parte dell'Amministrazione comunale di specifici indirizzi per la riduzione dell'impermeabilizzazione e per l'attuazione delle misure di compensazione ambientale di cui ai commi precedenti, anche nel caso di differente articolazione e/o precisazione delle misure di cui ai precedenti commi a seguito del monitoraggio del Piano, non costituisce variante al Piano.

#### **Art. 14/P      Indice di riduzione dell'impatto climatico**

1. Tutti gli interventi previsti dal Piano dovranno agire in termini di riduzione e minimizzazione delle emissioni di carbonio, di miglioramento del drenaggio e microclima urbano, di realizzazione di infrastrutture verdi, con l'obiettivo di ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, di mitigare le isole di calore e di innalzare gli standard abitativi grazie all'aumento della presenza di verde urbano.
2. L'attuazione di tutti gli interventi ammessi dalla normativa di Piano, ferma restando la percentuale minima di superficie permeabile da garantire stabilita dal PUG/P per i differenti contesti, e in particolare per quelli della trasformazione e della rigenerazione, dovrà prevedere soluzioni atte a migliorare la qualità ambientale e la capacità di adattamento attraverso il rispetto di un **indice di "riduzione impatto climatico"**, inteso come rapporto tra superfici verdi (definite al successivo comma 3) e superficie territoriale dell'intervento, secondo quanto di seguito definito:

- per interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che incidano sulle superfici esterne degli edifici (coperture, terrazze, pavimentazioni, facciate), è obbligatorio il raggiungimento di un indice di “riduzione impatto climatico” superiore a quello esistente e comunque non inferiore a 0,25; tale indice, sempre superiore rispetto a quello esistente, può essere ridotto a 0,15 esclusivamente nel Contesto urbano consolidato storico;
- per interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione è obbligatorio il raggiungimento di un indice di “riduzione impatto climatico” superiore rispetto a quello esistente e comunque non inferiore a 0,40;
- per gli interventi di nuova costruzione, compresi quelli di sostituzione edilizia, è obbligatorio il raggiungimento di un indice di “riduzione impatto climatico” superiore a 0,50.

**3.** Il valore di riduzione dell’impatto climatico di cui al precedente comma 2 potrà essere raggiunto attraverso l’utilizzo, in forma alternativa o composta, delle seguenti **tipologie di superfici verdi**:

- superfici a terra completamente permeabili, da computare al 100% della loro estensione, identificabili con le sistemazioni a verde prive di sistemazioni artificiali e di pavimentazioni di alcun tipo;
- superfici a terra semipermeabili, da computare al 50% della loro estensione;
- superfici a terra semipermeabili pavimentate, da computare al 30% della loro estensione;
- tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante, da computare al 70% della loro estensione;
- coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
- pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 30% della loro estensione.
- non sono computate nel calcolo le dotazioni territoriali esistenti.

**4.** La redazione di specifici indirizzi relativi al dettaglio degli interventi soggetti a differenti indici di riduzione dell’impatto climatico e a un aggiornamento, alla luce di un monitoraggio almeno biennale dell’attuazione del Piano, delle modalità di calcolo delle superfici verdi integrate agli edifici non costituisce variante al Piano.

#### **Art. 15/P Attuazione del Piano**

- 1.** Per tutti gli interventi edilizi ammessi dal Piano, ad esclusione di quelli direttamente rimandati alla preventiva formazione di un PUE e di quelli di cui al successivo comma 2, l’attuazione avviene con modalità diretta non convenzionata.
- 2.** Si attuano mediante **modalità diretta convenzionata**, oltre a quanto espressamente previsto nei successivi articoli, i seguenti interventi edilizi:
  - interventi di ristrutturazione urbanistica;

- interventi di nuova costruzione, di sostituzione di preesistenti edifici e ogni altro intervento con opere edilizie che comporti cambio di destinazione d'uso e quindi la necessità di cessione di aree a standard;
- interventi edilizi che utilizzino crediti edilizi, premialità edificatorie di cui all'art. 12/P, indici integrativi incentivanti;
- interventi edilizi comprendenti la realizzazione di Edilizia residenziale sociale.

**3.** La convenzione preordinata al permesso di costruire o l'atto unilaterale d'obbligo allegato al titolo abilitativo a edificare e la convenzione allegata al PUE disciplinano e/o stabiliscono:

- le eventuali cessioni di aree dovute;
- le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi indicate;
- i trasferimenti di diritti edificatori e derivanti dalle premialità;
- le misure di compensazione ambientale;
- le modalità di realizzazione e gli obblighi, anche gestionali, da disciplinare anche con successivo atto del soggetto attuatore qualora ci si avvalga della facoltà di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali, ivi compresi gli obblighi derivanti dalle eventuali necessarie bonifiche in attuazione del preventivo piano di caratterizzazione e dalle misure di compensazione ambientale;
- le forme di trascrizione, registrazione e pubblicità.

## Capo III – Disciplina d'uso del territorio per i contesti rurali

### Art. 16/P Articolazione

1. La disciplina d'uso del territorio per i contesti rurali è articolata sulla base del seguente raggruppamento:
  - Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare | CR\_VN, corrispondente alla Zona territoriale omogenea E del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 e articolato in:
    - *CR\_VN 1 Paesaggio delle aree interne*
    - *CR\_VN 2 Paesaggio della costa e delle aree umide*
  - Contesto rurale agricolo da rafforzare | CR\_A, corrispondente alla Zona territoriale omogenea E del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444:
  - Contesti rurali delle relazioni città – campagna | CR\_CC, corrispondente alla Zona territoriale omogenea E del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 e articolati in:
    - *CR\_CC 1 Contesto rurale agricolo marginale*
    - *CR\_CC 2 Contesto rurale agricolo marginale – Nucleo di servizi*
    - *CR\_CC 3 Contesto rurale agricolo marginale – Parco territoriale di cintura*

### Art. 17/P Disciplina d'uso per i contesti rurali di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare CR\_VP

#### 1. Riferimenti

- 1.1 Per questi contesti si applicano le previsioni del Piano Territoriale della Riserva Naturale Orientata Regionale “*Palude del Conte e Duna Costiera – Porto Cesareo*”, qualora vigenti, integrate dalle prescrizioni degli artt. 60/S e 61/S e implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.
- 1.2 Alle aree comprese nel contesto rurale CR\_VP1 di cui all'art.60/S, come identificate nella *Tavola PUG/P.01*, il Piano non attribuisce capacità edificatoria; a tali aree assegna altresì un indice compensativo pari a 0,01 mq/mq.
- 1.3 Alle aree comprese nel contesto rurale CR\_VP2 di cui all'art.61/S, come identificate nella *Tavola PUG/P.01*, il Piano attribuisce una capacità edificatoria corrispondente a un indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,005 mq/mq (utilizzabile laddove ammesso dalla normativa di tutela delle invariati e solo per gli interventi ammissibili per gli imprenditori agricoli professionali IAP) e un indice compensativo pari a 0,01 mq/mq.

#### 2. Prescrizioni specifiche

- 2.1 Le aree di particolare interesse naturalistico o da sottoporre a interventi di recupero ambientale e salvaguardia paesaggistica, anche per la fruizione pubblica, possono essere acquisite dal Comune a titolo gratuito mediante i meccanismi applicativi della perequazione urbanistica come disciplinati dall'art. 11/P. L'eventuale acquisizione di tali

aree dovrà essere prioritariamente rivolta alla realizzazione dei progetti territoriali di attuazione del PPTR.

## **Art. 18/P      Disciplina d'uso per il contesto rurale agricolo da rafforzare CR\_A**

### **1.      Riferimenti**

- 1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 62/S, integrate dalle disposizioni di cui ai seguenti commi.
- 1.2 Alle aree comprese nel contesto rurale CR\_A, il Piano attribuisce una capacità edificatoria corrispondente a un Indice di utilizzazione territoriale proprio di 0,01 mq/mq e analogo indice compensativo.

### **2.      Destinazioni d'uso ammesse**

2.1 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Usi dedicati all'attività agricola e zootecnica, intendendo gli usi del suolo propri dell'economia agricola, basata sull'attività di conduzione del fondo produttivo da parte di imprenditori agricoli a titolo professionale;
- b) Residenza per gli imprenditori agricoli professionali e per i loro dipendenti, nei limiti ammessi;
- c) Usi funzionali annessi alla conduzione dell'azienda agricola, quali manufatti per il ricovero dei prodotti e delle attrezzature connesse alla produzione agricola o manufatti per il ricovero di animali con tecniche non intensive;
- d) Usi funzionali annessi alla conduzione dell'attività agroindustriale, connessa all'azienda agricola: attività di produzione, trasformazione, deposito, magazzinaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli e derivanti dall'allevamento;
- e) Usi funzionali annessi alle attività agricole, zootecniche produttive e similari, con riferimento all'allevamento zootecnico intensivo, alle attività per la piscicoltura, alle attività florovivaistiche e serre fisse, alle attività di deposito ed esercizio macchine agricole in conto terzi, alle attività di servizio connessi all'agricoltura e alla zootecnica;
- f) Usi funzionali annessi alle attività di maneggio e per l'allevamento di razza, quali maneggi, campi ippici di allenamento, allevamenti di razza e attività di servizio connesse;
- g) Ricettività in zona agricola, relativamente alle funzioni ricettive agroturistiche condotte da imprenditori agricoli professionali in diretta relazione alla conduzione del fondo così come stabilito dalle leggi nazionali e regionali; sono inoltre ammesse le masserie didattiche nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale di riferimento.

2.2 Nelle aziende agricole, attraverso l'esclusivo recupero del patrimonio edilizio esistente, sono inoltre ammessi: servizi ambientali, culturali, ricreativi e per il tempo libero e di servizi per il turismo rurale.

2.3 Le destinazioni di cui al comma 2.1, con l'esclusione di qualsiasi forma di nuova ricettività turistica, sono ammesse, attraverso l'esclusivo recupero del patrimonio edilizio esistente, residenziale e di servizio, anche su proposta di soggetti differenti dagli imprenditori agricoli professionali IAP.

### **3.      Prescrizioni specifiche**

- 3.1 Gli edifici e gli altri manufatti esistenti riconducibili alla storia e alla tradizione dei luoghi e della comunità in essi insediata, ancorché non individuati quali invariants strutturali o tutelati da altre leggi e norme, non possono essere demoliti e vanno obbligatoriamente assoggettati, in caso d'intervento, a manutenzione ordinaria, straordinaria di tipo conservativo e a risanamento o restauro di tipo conservativo ai sensi delle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.
- 3.1.1 Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, e la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli) per gli edifici privi di valore storico o testimoniale.
- 3.1.2 Sono ammessi ampliamenti *in tantum* come disciplinati dall'art. 62/S comma 3.
- 3.2 Per aziende agricole, singole o associate, con fondi contigui o prossimi (posti nel raggio di 3 km) di superficie pari ad almeno 10 Ha, è ammessa, previo atto d'obbligo unilaterale, la realizzazione di un nucleo di servizi comuni, costituiti da attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti dei fondi, nei limiti fissati dall'art. 62/S.
- 3.2.1 Il nucleo di servizio, dovrà necessariamente comprendere il recupero di edifici esistenti nell'area di riferimento e costituire comunque un unico complesso integrato; sono ammessi impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici; mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo; attrezzature e servizi agrituristici per il turismo rurale e per attività didattico-culturali; punti degustazione solo se di appoggio alle attrezzature già descritte; strutture per il rimessaggio e l'ordinaria manutenzione delle trattrici e delle macchine agricole.
- 3.3 È ammessa la destinazione ad agri-campeggio, dimensionato per un numero massimo di 15 piazzole, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa regionale e a condizione che:
- tutti i servizi di pertinenza dell'agricampeggio (reception, servizi igienici, spazi di ristoro, ecc.) possano essere localizzati in manufatti già esistenti legittimamente edificati;
  - non si determini nuova impermeabilizzazione dei suoli;
  - non siano necessari nuovi percorsi carrabili di alcun tipo.
- 3.4 È ammessa la localizzazione in tali aree di: sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane; sistemi per l'affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo.
- 3.5 È ammessa l'installazione di serre, purché realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- dovranno rispettare l'andamento orografico esistente, non alterando i profili altimetrici e le linee di massima pendenza del terreno, le giaciture e l'andamento della trama fondiaria e degli altri elementi minori che hanno storicamente strutturato il territorio ("linee" naturali delle acque, pozzi, specchie, muretti a secco, ecc.);
  - dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli;
  - dovranno essere previste soluzioni a elementi prefabbricati, reversibili, leggeri, a sezioni ridotte, semplicemente ancorati al suolo senza l'uso di piattaforme o fondazioni fisse in c.a.;

- dovranno essere previste soluzioni che interrompano la continuità e la densità dell'assetto plano-volumetrico delle serre, con vegetazione di tipo locale, lineare, arborea e/o arbustiva, al fine di mitigare l'impatto visivo dei teloni e delle strutture;
- su tutto il perimetro dell'area di intervento dovrà essere piantumata una fascia continua di vegetazione naturale;
- il rapporto di copertura massimo dovrà essere pari al 50% della superficie del lotto direttamente interessato e per una superficie continua non superiore ai 1.000 mq;
- dovrà essere prevista una distanza dal ciglio stradale e/o da muretti a secco e/o altri manufatti del patrimonio rurale pari almeno a 5 metri;
- in presenza di viabilità di valore paesaggistico i manufatti dovranno contenere l'altezza massima a 4 metri ed essere posti a distanza adeguata dalla stessa viabilità, mitigati da piantumazioni arboree tipiche del luogo; negli altri casi non potranno superare i 7 metri;
- dovranno essere previste soluzioni che evitino materiali riflettenti e coloriture incoerenti con il contesto.

3.6 È sempre consentita la recinzione dei fondi attraverso:

- la realizzazione di muretti in pietra a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;
- l'uso di siepi con l'esclusivo impiego di specie autoctone arbustive e arboree.
- l'uso di paletti direttamente infissi al suolo e rete metallica sovrastante, di altezza massima di 130 cm dal piano di campagna, se integrati su entrambi i lati con le siepi di cui al punto precedente.

## **Art. 19/P      Disciplina d'uso per i contesti delle relazioni città – campagna a ridotta vocazione agricola | Contesto rurale agricolo marginale | CR\_CC 1**

### **1.      Riferimenti**

- 1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 62/S relativo al contesto rurale agricolo da rafforzare CR\_A, integrate dalle disposizioni di cui ai seguenti commi.
- 1.2 Alle aree comprese nel contesto rurale (*Contesto rurale agricolo marginale | CR\_CC1*), il Piano attribuisce una capacità edificatoria corrispondente a un Indice di utilizzazione territoriale proprio di 0,01 mq/mq e analogo indice compensativo.
- 1.3 Il contesto comprende anche le aree identificate nel PUG/S come contesti della trasformazione a prevalente destinazione residenziale ad attuazione differita.

### **2.      Interventi ammessi**

- 2.1 Oltre alle funzioni del contesto rurale agricolo da rafforzare CR\_A di cui all'art. 18/P comma 2.1, sono ammessi i seguenti interventi:
- il recupero, a fini naturalistici, delle aree degradate, delle aree oggetto di trasformazione rimaste incompiute, delle aree a forte impatto paesaggistico e delle aree con elevato grado di impermeabilizzazione;
  - la realizzazione di orti urbani, comprensivi dei manufatti minimi di servizio da realizzare con strutture completamente rimovibili, senza collegamenti di urbanizzazione e senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;



- la realizzazione di vivai didattici e sperimentali, in particolare se finalizzati alla valorizzazione delle cultivar locali;
  - il potenziamento e l'ampliamento della componente arborea, attraverso la messa a dimora di specie caratteristiche del paesaggio locale, e la sostituzione della vegetazione alloctona.
- 2.2 Per il mantenimento della qualità ambientale attraverso l'attività agricola, anche del tempo libero o a scopi sociali, è ammessa l'installazione di piccoli annessi agricoli su aree con estensione non inferiore a mq 1.000, sprovviste di analoghe strutture e non prossime a edifici esistenti del medesimo proprietario; le strutture ammesse dovranno presentare caratteristiche costruttive tali da poter essere facilmente rimosse, non dovranno comportare la trasformazione durevole dello stato dei luoghi, essere posizionate preferibilmente in aderenza a muri, terrazzamenti o scarpate senza determinare impatto paesaggistico, con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 9,00, altezza massima 2,40 ml, unica apertura di accesso, struttura in legno.
- 2.3 È ammessa la localizzazione in tali aree di: sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane; sistemi per l'affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo; impianti da fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento agli impianti agrivoltaici e agli impianti micro e mini eolici, anche finalizzati alla costituzione di comunità energetiche.
- 2.4 Può essere ammessa, se finalizzata alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, con particolare riferimento alle attività di supporto alla fruizione del territorio (ufficio informazioni, spazi espositivi, noleggio e manutenzione biciclette, ecc.) e ad attività ricreative e sportive (installazioni sportive, spogliatoi, spazi coperti per associazioni e circoli ricreativi, spazi per attività culturali, attrezzature per il gioco dei bambini, ecc.), la realizzazione di manufatti realizzati con strutture facilmente removibili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- assenza di invariants strutturali comprese nella componente botanico vegetazionale;
  - dimensionamento nei limiti di un indice di utilizzazione di 0,02 mq/mq;
  - altezza massima non superiore a 3,5 metri;
  - nessun incremento dell'impermeabilizzazione esistente;
  - nessun intervento sull'accessibilità alle aree;
  - attento inserimento paesaggistico del manufatto, evitando tipologie e materiali dissonanti con il contesto rurale.
- 2.5 Sono ammessi, inoltre, previa attenta verifica del corretto inserimento paesaggistico e evitando la frammentazione del contesto rurale:
- realizzazione di aree attrezzate e strutturate per attività sportive all'aperto esercitate in forma libera e prive di edifici di servizio o recinzioni atte a regolamentarne l'uso (campi per pallavolo, basket, calcetto, giochi per bambini, aree attrezzate per esercizi ginnici, ecc.);
  - agricampeggi, nel rispetto di quanto previsto all'art. 18/P comma 3.3;
  - aree attrezzate per i camper;
  - aree di sosta e di parcheggio permeabili (green park) a supporto della fruizione del territorio nel rispetto di quanto previsto dall'art. 52/P.

- 2.6 Non sono ammesse nuove costruzioni con destinazione residenziale.
- 2.7 Sono incentivati gli interventi di forestazione urbana, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali; l'attuazione di tali interventi, se gli interventi interessano un'estensione minima di 1.000 mq, può essere assunto a scomputo della misura di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P.

**Art. 20/P      Disciplina d'uso per i contesti delle relazioni città – campagna a ridotta vocazione agricola | Contesto rurale agricolo marginale – Parco territoriale di cintura | CR\_CC 2**

**1.      Riferimenti**

- 1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 62/S relativo al contesto rurale agricolo da rafforzare CR\_A, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.
- 1.2 Alle aree comprese nel contesto rurale (*Contesto rurale agricolo marginale | Parco territoriale di cintura | CR\_CC 2.2*), il Piano attribuisce una capacità edificatoria corrispondente a un Indice di utilizzazione territoriale proprio di 0,01 mq/mq.

**2.      Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

- 2.1 In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di recupero naturalistico e interventi fino al restauro, ai sensi delle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01, sugli edifici legittimamente esistenti.
- 2.2 In tali aree sono incentivati gli interventi di recupero naturalistico e ammessi gli interventi di fruizione compatibile, senza impermeabilizzazione dei suoli e senza la costruzione di manufatti.
- 2.3 L'attuazione degli interventi di recupero naturalistico e di rinaturalizzazione può essere assunta a scomputo delle misure di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P, con un moltiplicatore pari a 2.
- 2.4 Sono particolarmente incentivati gli interventi di forestazione urbana e lo sviluppo dei sistemi lineari di vegetazione spontanea esistenti, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali; l'attuazione di tali interventi può essere assunto a scomputo della misura di compensazione ambientale, in coerenza con il comma precedente, se gli interventi interessano un'estensione minima di 1.000 mq.
- 2.5 Sono ammessi inoltre i seguenti interventi:
- la sistemazione dei percorsi esistenti senza incremento della sezione e senza impermeabilizzazione del fondo;
  - la realizzazione di sentieri e percorsi con fondo naturale e a esclusivo uso pedonale, ciclabile, equestre e a uso dei mezzi per la manutenzione e la gestione delle aree, comprese le eventuali protezioni per la sicurezza e la posa della relativa segnaletica; il tracciamento di tali percorsi dovrà essere realizzato utilizzando prioritariamente i percorsi e le tracce esistenti e senza determinare la frammentazione di aree caratterizzate dalla presenza di vegetazione naturale;

- la collocazione di attrezzature di piccola dimensione (panchine, attrezzature ginniche, cestini, pannelli illustrativi e didattici, ecc.) finalizzate alla fruizione delle aree e localizzate lungo i percorsi o in corrispondenza di aree attrezzate, senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- gli interventi di Land Art, anche con collocazione stabile;
- la realizzazione di orti sociali e didattici, comprensivi dei manufatti minimi di servizio da realizzare con strutture completamente rimovibili, senza collegamenti di urbanizzazione e senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- la realizzazione di vivai didattici e sperimentali, in particolare se finalizzati alla valorizzazione delle cultivar locali;
- il potenziamento e l'ampliamento della componente arborea, attraverso la messa a dimora di specie caratteristiche del paesaggio locale, e la sostituzione della vegetazione alloctona.

### **3. Prescrizioni specifiche**

3.1 Nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito elencate:

- non sono ammessi movimenti di terra che comportino la modifica morfologica dei siti, a eccezioni di quelli strettamente finalizzati all'attuazione di eventuali progetti di recupero ambientale;
- non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione dei suoli ad eccezione di quelli strettamente necessari alla realizzazione degli interventi ammessi;
- non è ammessa l'apertura di nuove strade a uso carrabile e l'ampliamento di quelle esistenti con sezione superiore a 2,5 metri se finalizzate alla fruizione del contesto rurale;
- non è ammesso l'utilizzo, nelle sistemazioni delle aree, di specie arboree non autoctone o estranee al paesaggio agrario storico;
- non sono ammesse recinzioni diverse dai muri in pietra a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi e dalle siepi vegetali realizzate con specie arbustive e arboree autoctone.

## **Art. 21/P      Disciplina d'uso per i contesti delle relazioni città – campagna a ridotta vocazione agricola | Contesto rurale agricolo marginale – Nuclei rurali | CR\_CC 3**

### **1. Riferimenti**

1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 62/S relativo al contesto rurale agricolo da rafforzare CR\_A, integrate dalle disposizioni di cui ai seguenti commi, finalizzate all'incremento di servizi e attrezzature di supporto agli usi agricoli e alla fruizione del territorio e al contenimento della dispersione insediativa.

### **2. Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

2.1 Sugli edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (compresa la totale demolizione e ricostruzione nel caso di manufatti privi di valore storico testimoniale), ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.

2.2 È ammesso inoltre l'ampliamento una tantum fino al 20% della SIp esistente a condizione di rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca) e che non si incrementi l'impermeabilizzazione del suolo.

2.3 È ammessa la nuova costruzione solo per imprenditori agricoli professionali (IAP) e l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,01 mq/mq
- N° piani massimo = 1 piano (non sono ammessi piani interrati e seminterrati)

### **3. Prescrizioni specifiche – Attrezzature**

3.1 Nei nuclei rurali come individuati nella *Tavola PUG/P.01*, oltre agli interventi di cui ai commi precedenti, sono ammessi interventi di nuova costruzione, caratterizzati dalla destinazione non residenziale e con vincolo di destinazione almeno decennale, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,01 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale = 0,00 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,15 mq/mq
- Rapporto di copertura massimo (Rc max) = 30%
- Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 60%
- Rapporto di superficie libera minimo (RI) = 40%
- N° piani massimo = 1 piano (non sono ammessi piani interrati e seminterrati)
- Altezza max 4 m; 7 m in caso di attività di servizio alla produzione agricola adeguatamente giustificate

3.2 All'interno del perimetro dei nuclei rurali è ammessa inoltre la realizzazione di aree per attrezzature sportive in coerenza anche con quanto previsto dall'art. 46/P comma 7 e aree a parcheggio permeabili (green park) nel rispetto di quanto previsto dall'art. 52/P.

3.3 All'interno del perimetro dei nuclei rurali è ammessa inoltre la realizzazione di aree camper senza incremento delle superfici impermeabili.

# Capo IV – Disciplina d'uso del territorio per i contesti urbani

## Art. 22/P Articolazione

1. La disciplina d'uso del territorio per i contesti dell'ambito urbano è articolata sulla base del loro seguente raggruppamento per contesti territoriali:
  - Contesti urbani consolidati e da consolidare, corrispondenti, laddove non diversamente indicato, alle Zone territoriali omogenee B del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, comprendente i seguenti contesti:
    - *CU 1.1 Contesto urbano consolidato storico*
    - *CU 1.2 Contesto urbano consolidato, articolato in:*
      - *Contesto urbano consolidato*
      - *Contesto urbano consolidato - Ambito del completamento*
      - *Contesto urbano consolidato - Sistema del verde e delle aree libere*
      - *Contesto urbano consolidato - Ambito compensativo ad attuazione unitaria, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444*
    - *CU 1.3 Contesto urbano consolidato dei Bacini*
      - *Contesto urbano consolidato dei Bacini*
      - *Contesto urbano consolidato dei Bacini - Ambito del completamento*
      - *Contesto urbano consolidato dei Bacini - Sistema del verde e delle aree libere*
    - *CU 1.4 Contesto urbano consolidato recente*
      - *Contesto urbano consolidato recente*
      - *Contesto urbano consolidato recente - Ambito del completamento*
      - *Contesto urbano consolidato recente - Sistema del verde e delle aree libere*
    - *CU 2.1 Contesto urbano in consolidamento*
      - *Contesto urbano in consolidamento*
      - *Contesto urbano in consolidamento - Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444*
      - *Contesto urbano in consolidamento - Ambito del completamento*
      - *Contesto urbano in consolidamento - Ambito del recupero*
      - *Contesto urbano in consolidamento - Sistema del verde e delle aree libere*
      - *Contesto urbano in consolidamento - Ambito della rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale, corrispondente alla Zona territoriale omogenea C del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444*
      - *Contesto urbano in consolidamento - Ambito privilegiato della rigenerazione urbana per attrezzature di interesse generale, corrispondente alla Zona territoriale*

omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 qualora attuata secondo la destinazione privilegiata

- *Contesto urbano in consolidamento - Ambito privilegiato della rigenerazione urbana a destinazione commerciale e produttiva*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea D del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 qualora attuata secondo la destinazione privilegiata
- *CU 3.1 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero | Torre Lapillo*
  - *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero di Torre Lapillo*
  - *Contesto urbano della riqualificazione di Torre Lapillo - Ambito del completamento*
  - *Contesto urbano della riqualificazione di Torre Lapillo - Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
  - *Contesto urbano della riqualificazione di Torre Lapillo – Verde esistente da mantenere*
  - *Contesto urbano della riqualificazione di Torre Lapillo - Sistema del verde e delle aree libere*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
  - *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero di Torre Lapillo - Ambito della rigenerazione urbana per attrezzature di interesse generale*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
- *CU 3.2 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero*
  - *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero*
  - *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Ambito del completamento*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
  - *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Sistema del verde e delle aree libere*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
  - *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Ambito della rigenerazione urbana per attrezzature di interesse generale*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
- *CU 3.3 Contesto insediativo del recupero*
  - *Contesto insediativo del recupero*
  - *Contesto insediativo del recupero - Ambito del completamento*
  - *Contesto insediativo del recupero - Sistema del verde e delle aree libere*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
  - *Contesto insediativo del recupero - Ambito della rigenerazione urbana*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea C del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
- *CU 3.4 Contesto costiero del recupero paesaggistico*

- *Contesto costiero del recupero paesaggistico*
- *Contesto costiero del recupero paesaggistico - Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
- *Contesto costiero del recupero paesaggistico – Attrezzature di supporto alla fruizione della costa*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
- *Contesto costiero del recupero paesaggistico - Sistema del verde e delle aree libere*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
- *Contesto costiero del recupero paesaggistico – Ambito della rinaturalizzazione*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea E del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444
- *Contesto costiero del recupero paesaggistico – Ambito prioritario di recupero e di trasferimento delle volumetrie*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea E del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444

- Contesti della trasformazione comprendenti i seguenti contesti:

- *CU 4.1 Contesto della trasformazione in attuazione secondo il vigente PUG*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea C del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444;
- *CU 4.2 Contesto della trasformazione per attrezzature di interesse generale*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444;
- *CU 4.3 Contesto della trasformazione per attività produttive*, corrispondente alla Zona territoriale omogenea D del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444;

- Contesti produttivi esistenti, corrispondenti alle Zone territoriali omogenee D del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, comprendenti i seguenti contesti:

- *CU 5.1 Contesto produttivo esistente - Area ASI*;
- *CU 5.2 Ambito produttivo esistente isolato nel contesto rurale da recuperare*;
- *CU 5.3 Piattaforma turistica residenziale da riqualificare*;
- *CU 5.4 Piattaforma o attrezzatura turistica isolata da riqualificare*;

2. La disciplina d'uso del territorio è integrata da quanto previsto per le invariati infrastrutturali:

- *Dotazioni territoriali specializzate*, corrispondenti alla Zona territoriale omogenea F del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444;

## **Art. 23/P      Disciplina d'uso per i contesti urbani consolidati | CU 1.1 Contesto urbano consolidato storico**

### **1.      Riferimenti**

1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 64/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

## **2. *Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione***

2.1 Sono ammessi gli interventi edilizi, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, specificati ai commi 4, 5 e 6 per le differenti classi di edificio.

2.2 L'attribuzione delle categorie di intervento agli edifici riveste carattere presuntivo e non prescrittivo: il rilievo critico, di cui al successivo comma 3, può dettagliare gli interventi in relazione a elementi strutturali o costitutivi e quindi apportare modifiche alla classe di riferimento dell'edificio e alle corrispondenti categorie di intervento ammesse.

## **3. *Il rilievo critico***

3.1 Gli interventi ammessi, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere accompagnati da un "rilievo critico", esteso all'intera unità edilizia, al fine di documentare compiutamente i caratteri costitutivi, che assumono valore di invariante morfotipologica, e le trasformazioni subite nel tempo dall'edificio e al fine di dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con la tipologia e l'impianto di origine storica.

3.2 Il rilievo critico è finalizzato in particolare a:

- documentare le trasformazioni subite dall'unità edilizia (o dall'insieme di unità edilizie che compongono il complesso edificato);
- individuare puntualmente le invarianti morfotipologiche, con specifico riferimento alle strutture voltate;
- individuare puntualmente le superfetazioni e gli interventi di saturazione degli spazi interni di pertinenza, anche al fine di identificare la consistenza del manufatto originario;
- dimostrare la coerenza dell'intervento proposto con le invarianti tipo-morfologiche individuate.

3.3 Gli elaborati che compongono il rilievo critico sono di norma, per tutti gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia relativi a unità edilizie comprese nel Piano, i seguenti, con la facoltà per l'amministrazione comunale di richiedere ulteriore documentazione per meglio illustrare i casi più complessi:

- relazione storica che illustri le trasformazioni subite dall'edificio e dall'intorno dalle origini a oggi; tale relazione dovrà essere accompagnata dai documenti disponibili (estratti catastali o rilievi, mappe, fotografie antiche, ecc.);
- rilievo dell'edificio in scala non inferiore a 1:50, comprensivo di piante di ogni piano (compresi i piani sottotetto, i piani interrati e le coperture), dei prospetti esterni e interni di tutte le facciate, delle sezioni (almeno due, passanti sui collegamenti verticali), con puntuale indicazione delle parti originarie e delle parti trasformate; tale rilievo dovrà essere esteso alle pertinenze, alle superfetazioni, agli elementi d'arredo (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) e dovrà inoltre dettagliare i sistemi strutturali, le tecniche costruttive, i materiali edili e di finitura;



- rilievo di eventuali particolari architettonici e decorativi (finestre sagomate, cornicioni, sporti di gronda, pavimentazioni, etc.), sia interni che esterni, in scala 1:20, con un'esauriente documentazione fotografica;
- scheda, ove necessario corredata da grafici o schemi, che illustri le condizioni di alterazione e degrado delle parti esterne e interne dell'edificio e documenti le ragioni di eventuali proposte di ricomposizione e/o ricostruzione di parti degradate o crollate;
- relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio, con specifica individuazione dei caratteri costituenti l'edificio storico e gli spazi scoperti; tale relazione dovrà inoltre illustrare dettagliatamente le tecniche d'intervento che s'intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali e alle finiture;
- documentazione fotografica degli esterni e degli interni con indicazione dei punti di ripresa.

#### **4. *Prescrizioni specifiche per gli interventi sull'edificato - Edifici di valore storico tipologico da tutelare***

4.1 Tutte le unità edilizie non vincolate, fino alla redazione del rilievo critico di cui al precedente comma 3, sono comprese in questa classe, in virtù del potenziale valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto e della conservazione, in tutto o in parte, dei caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, elementi voltati, facciate, altre caratteristiche morfologiche).

4.2 Su tali unità edilizie sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, finalizzati al ripristino dei caratteri originari e alla riqualificazione dei caratteri alterati, assumendo come modello, in mancanza di documentazione dello stato originario dell'edificio, parti architettoniche o distributive presenti in esemplari costruttivi integri, assimilabili al caso in esame perché tipologicamente omogenei e coevi. Ai fini dell'adeguamento funzionale sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio (schema distributivo, scale, strutture) qualora, dal rilievo critico, questi risultino ormai compromessi o frutto di interventi successivi che non rispecchino più le caratteristiche costruttive originarie, con l'obbligo del mantenimento e/o del ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie della facciata e della forma del tetto.

4.3 I progetti di manutenzione e di restauro delle facciate delle singole unità edilizie, in particolare se relativi alla tinteggiatura della facciata stessa, vanno inseriti e verificati rispetto al fronte dell'isolato, per un'estensione minima di due unità edilizie, a destra e a sinistra di quella oggetto di intervento. Non sono ammessi interventi relativi a singole parti dell'unità edilizia, e in particolare a singoli piani. La copertura fa parte integrante della facciata.

4.4 Per tali unità edilizie è obbligatorio, nel caso di interventi almeno di manutenzione straordinaria dei prospetti, il recupero della coerenza delle facciate, secondo le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- ricomposizione della continuità del cornicione e del muretto d'attico, eliminando le ringhiere e gli eventuali balconi introdotti successivamente;
- eliminazione delle superfetazioni di superficie e in aggetto presenti in facciata;

- eventuale ridimensionamento dei balconi e ridisegno delle aperture, in coerenza con le tipologie ricorrenti nell'edilizia storica; tale intervento appare auspicabile in caso di presenza di balconi a nastro e di bucatore sovradimensionate o di forma incongrua rispetto al contesto storico;
- eventuale ridefinizione degli allineamenti tra le bucatore in facciata, in coerenza con le tipologie ricorrenti nell'edilizia storica.

## **5. Prescrizioni specifiche per gli interventi sull'edificato - Edifici privi di valore storico tipologico da sostituire**

5.1 Comprendono le unità edilizie che, alla luce delle risultanze del rilievo critico di cui al precedente comma 3, risultassero essere state già oggetto in passato di interventi di ristrutturazione edilizia pesante, di sopraelevazione e/o di sostituzione che ne hanno modificato profondamente i caratteri originari o le unità edilizie realizzate in epoca più recente.

5.2 Per tali unità edilizie sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione. Gli interventi di trasformazione ammessi devono tendere alla riprogettazione architettonica delle quinte edificate prive di valori storico testimoniali e spesso in contrasto con l'edilizia storica contermina e alla ricerca di soluzioni formali, distributive, statiche più coerenti con il contesto e a una maggiore sostenibilità ambientale

5.3 Nei casi di sostituzione edilizia valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- il progetto dovrà essere finalizzato a definire la continuità della quinta edificata sulla strada pubblica e a liberare gli originari spazi di pertinenza scoperti, che dovranno rimanere prevalentemente permeabili e sistemati a verde;
- il nuovo manufatto dovrà raggiungere almeno il Livello 2 di sostenibilità ambientale previsto dal Protocollo Itaca di cui alla DGR 16 gennaio 2013, n. 3.

5.4 I progetti di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione saranno valutati, oltre che rispetto alle prescrizioni di cui al comma precedente, anche relativamente ai seguenti criteri di riferimento progettuale, funzionali al corretto inserimento delle nuove architetture nel contesto:

- caratteristiche dell'area oggetto di intervento (morfologia, orientamento, accessibilità, relazioni al contorno, contiguità con percorsi di rilevante interesse, interferenza con vedute di rilevante interesse, percepibilità dal contesto urbano);
- caratteristiche dell'area circostante (tessuto urbano, rete viaria, dotazioni infrastrutturali, giaciture e allineamenti prevalenti, appartenenza o contiguità a luoghi o edifici di rilevante valore o interesse);
- caratteri tipologici, architettonici e compositivi ricorrenti degli edifici storici contermini (rapporto tra pieni e vuoti, moduli base e modalità di aggregazione);
- tecnologia costruttiva ricorrente degli edifici storici contermini (materiali e modalità di posa in opera);
- fronti e quinte degli edifici storici contermini (altimetria e forometria);
- caratteri ricorrenti delle coperture storiche (tipologia, inclinazione e materiali);
- finiture esterne ed elementi decorativi ricorrenti (intonaci, rivestimenti, serramenti, modanature, decori, materiali e colori);

- elementi storici di delimitazione degli spazi privati.

- 5.5 Gli interventi di sostituzione potranno prevedere l'introduzione di elementi innovativi a condizione che gli stessi realizzino concretamente nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati con quelli esistenti. In ogni caso, il mero rifacimento mimetico e l'uso del falso antico sono considerate pratiche progettuali e costruttive inopportune laddove siano introdotte in maniera acritica e/o gratuita. Il professionista incaricato dovrà pertanto motivare adeguatamente la soluzione progettuale adottata rispetto ai criteri di cui al presente comma, in particolare in merito al carattere innovativo della stessa ed al contributo migliorativo apportato al contesto dal punto di vista paesaggistico.
- 5.6 Sono inoltre ammessi gli interventi di **addizione volumetrica in sopraelevazione**, limitatamente agli edifici ad un piano e per un solo piano, finalizzata alla riconfigurazione morfologica dell'isolato, fino al 100% del manufatto principale originario, escludendo quindi tutti i manufatti che hanno saturato nel tempo gli originari spazi di pertinenza; dovranno inoltre essere rispettati gli allineamenti stradali e le bucatore esistenti e non potranno essere realizzati ulteriori volumi di alcun tipo, compresi i volumi tecnici, sulle coperture dell'eventuale addizione volumetrica.
- 5.7 Il Piano **incentiva** la rimozione di eventuali superfetazioni recenti e/o incongrue (in copertura, in facciata o negli spazi originariamente scoperti di pertinenza) qualora legittimamente realizzate: la demolizione sarà compensata con un credito edilizio accantonabile, trasferibile o commercializzabile all'interno del distretto perequativo "*Centro urbano di Porto Cesareo*", ma all'esterno del presente contesto, nella misura di 1:2 (1 mq di SIp demolita equivale a 2 mq di SIp in forma di credito edilizio) nel caso di manufatti stabili e nella misura di 1:1 nel caso di manufatti precari o leggeri.
- 5.8 Gli interventi saranno assentiti mediante permesso di costruire singolo; il permesso di costruire sarà convenzionato qualora si acceda alle premialità volumetriche previste o si dia luogo a trasferimenti di crediti edilizi.

## **6. Prescrizioni specifiche – Aree libere di pertinenza**

- 6.1 Gli spazi scoperti di pertinenza possono essere soggetti a interventi di riqualificazione e di recupero, finalizzati a qualificarne la fruizione, a migliorarne l'inserimento nel contesto storico di appartenenza e a implementare la sostenibilità ambientale, condizionati al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- non sono ammesse nuove edificazioni di alcuni tipo, incentivando altresì il trasferimento di eventuali superfetazioni recenti come previsto al precedente comma 5.7;
  - sui manufatti legittimamente edificati eventualmente presenti in tali spazi scoperti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro finalizzati al miglior inserimento del manufatto stesso nel contesto storico e all'eliminazione di eventuali superfetazioni, anche di superficie;
  - qualsiasi intervento deve garantire il mantenimento dell'attuale superficie permeabile e nei casi in cui la superficie permeabile sia inferiore al 20% della superficie scoperta complessiva, gli interventi di ristrutturazione devono garantire il raggiungimento almeno di tale percentuale;
  - sono ammessi pergolati leggeri e strutture ombreggianti non fisse solo qualora inseriti in un progetto di sistemazione complessiva dell'area di pertinenza e del manufatto

principale che garantisca la permeabilità di almeno il 50% della superficie scoperta complessiva e senza diminuzione della superficie attualmente destinata a verde;

- la realizzazione di eventuali parcheggi privati potrà essere ammessa, solo se compatibili con l'attuale accessibilità, qualora si garantisca la permeabilità degli spazi di parcheggio stessi e senza diminuzione della superficie attualmente destinata a verde o comunque non pavimentata e permeabile.

## **7. Prescrizioni specifiche - Accessibilità e mobilità urbana**

7.1 La riorganizzazione della mobilità all'interno del contesto consolidato di valore storico dovrà essere finalizzata alla riduzione del traffico veicolare privato, specie di quello di attraversamento dei non residenti, con la valorizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del tessuto edilizio.

7.2 Sono auspicabili interventi finalizzati a:

- la limitazione della velocità veicolare a 30 km/h in tutta l'area della penisola cesarea;
- l'individuazione di "vie residenziali", nelle quali è consentito il transito e la fermata di veicoli dei soli residenti, ma non la sosta prolungata;
- la creazione di percorsi e itinerari turistici di connessione, prevalentemente pedonali;
- la rigorosa regolamentazione della sosta veicolare;
- la realizzazione di aree attrezzate per la ricarica dei veicoli elettrici.

7.3 Sono auspicabili, inoltre, interventi di sistemazione stradale finalizzati in particolare a:

- recupero delle pavimentazioni storiche;
- ridimensionamento della carreggiata alle dimensioni minime previste dal Codice della Strada sia per il senso unico che per il doppio senso;
- contestuale allargamento dei marciapiedi o delle aree destinate esclusivamente alla percorribilità pedonale;
- sistemazione delle intersezioni e miglioramento degli attraversamenti pedonali;
- interventi mirati al completo abbattimento delle barriere architettoniche.

## **Art. 24/P Disciplina d'uso per i contesti urbani consolidati | CU 1.2 Contesto urbano consolidato di Porto Cesareo e di Torre Lapillo**

### **1. Riferimenti**

1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 65/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

### **2. Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

2.1 Sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3 del DPR 380/01, i seguenti ulteriori interventi edilizi:

- **ristrutturazione edilizia**, compresa la **sostituzione edilizia** nel caso di edifici degradati e/o incongrui e qualora privi di valore storico culturale o testimoniale, se finalizzata alla

sostenibilità ambientale, all'efficienza energetica, al miglioramento sismico, al migliore inserimento paesaggistico e alla qualità urbana;

- **ampliamento una tantum fino al 20% della SIp esistente**, senza incremento del livello di impermeabilizzazione esistente se l'unità edilizia è destinata a commercio di vicinato, attrezzatura di interesse generale, attrezzatura ricettiva qualificabile secondo una delle forme di cui alla legge regionale 11 febbraio 1999, n. 11 e s.m.i.. (escludendo pertanto i B&B) o a housing sociale in una delle forme di cui all'art. 49/P;
- **ampliamento una tantum fino al 35% della SIp esistente** in caso di demolizione e ricostruzione, senza incremento del livello di impermeabilizzazione esistente, se la nuova unità edilizia è destinata a commercio di vicinato, attrezzatura di interesse generale, attrezzatura ricettiva qualificabile secondo una delle forme di cui alla legge regionale 11 febbraio 1999, n. 11 e s.m.i.. (escludendo pertanto i B&B) o a housing sociale in una delle forme di cui all'art. 49/P;

2.2 Sono inoltre ammessi gli **interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione**, limitatamente agli edifici ad un piano e per un solo piano, finalizzata alla riconfigurazione morfologica dell'isolato, fino al 100% dell'esistente a condizione che tale ampliamento non determini il raggiungimento di un indice di utilizzazione pari a 5 mc/mq; dovranno inoltre essere rispettati gli allineamenti stradali e le bucatore esistenti.

2.3 Tutti gli ampliamenti sono ammessi a condizione del rispetto della normativa antisismica e dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile, utili a rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca) sull'intera unità edilizia oggetto di intervento.

2.4 Gli **interventi di sostituzione edilizia** non potranno interessare unità edilizie caratterizzate dalla presenza di strutture voltate e dovranno garantire una superficie permeabile non inferiore al 30% o quella esistente se superiore; qualora tali interventi garantiscano il raggiungimento almeno del livello 3 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca), non sono soggetti alle misure di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P.

2.5 Sono ammessi, nell'edilizia recente in linea e a schiera, a condizione di riguardare l'intero corpo di fabbrica e le relative pertinenze, i seguenti interventi:

- modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, quali la realizzazione di pareti ventilate, di strutture esterne di rivestimento, di serre solari e di altri elementi tecnologici con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- realizzazione o modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge, anche con un aumento delle loro superfici fino al 20% dell'esistente, in particolare se finalizzato a migliorare l'ombreggiamento e la sostenibilità energetica del fabbricato.

2.5.1 Le modifiche di cui al comma 2.5 possono comportare un ampliamento una tantum fino al 10% della SIp esistente, senza incremento del livello di impermeabilizzazione e delle altezze esistenti.

### **3. Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento**

3.1 È ammessa la **nuova costruzione su lotti liberi**, individuati in via preliminare come ambito del completamento nella *Tavola PUG/P.01*, o su lotti con capacità edificatoria residua, non individuati dal Piano, attraverso l'applicazione dell'indice proprio del contesto nel rispetto dei **parametri urbanistici e edilizi** di seguito riportati:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 1,00 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 1,00 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,20 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Incremento attrezzature (fino a) = 0,15 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 1,20 mq/mq
- Altezza degli edifici (H) = max 10,50 metri  
(comunque non superiore alla media dell'isolato di riferimento)
- Rapporto di copertura (Rc) = 40%
- Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 40%
- Rapporto di superficie libera minimo (RI) = 25%

3.2 Le nuove costruzioni dovranno rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca).

#### **4. *Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento di superficie inferiore a 250 mq***

4.1 In tali casi, anche qualora non identificati negli elaborati del Piano, in alternativa a quanto ammesso al precedente comma 3.1, è incentivato, al fine di migliorare la qualità urbana del contesto consolidato (incremento della permeabilità dei suoli, riduzione dell'isola di calore), il trasferimento o la commercializzazione delle possibilità edificatorie in aree di possibile destinazione individuate dal Piano.

4.2 In caso di delocalizzazione delle volumetrie è prevista una premialità aggiuntiva pari a 0,05 mq/mq.

4.3 Nel caso di cui al comma 4.1, dovrà essere garantita la completa permeabilità delle aree e una superficie libera minima del 70% dell'area; in tali aree non è ammessa la costruzione di nessun manufatto, neppure pertinenziale o provvisorio.

#### **5. *Prescrizioni specifiche – Sistema del verde e delle aree libere***

5.1 Le aree identificate nella *Tavola PUG/P.01* rappresentano le poche aree libere a verde privato di dimensioni significative nel contesto consolidato e pertanto da valorizzare per la qualità urbana del contesto stesso.

5.2 Qualora tali aree non abbiano sviluppato l'intera edificabilità ammessa, l'eventuale SIp residua dovrà essere trasferita secondo le modalità fissate dal Piano per i meccanismi perequativi; alle SIp oggetto di trasferimento è associata una premialità pari a 0,03 mq/mq.

#### **6. *Prescrizioni specifiche - Attrezzatura turistica ricettiva esistente***

6.1 Il Piano, per le attrezzature turistiche ricettive esistenti, anche qualora non puntualmente identificate negli elaborati di Piano, ammette, nell'ottica del miglioramento dell'offerta

turistica, la sostituzione edilizia a parità di volume geometrico, anche con incremento della SIp, a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli.

- 6.2 Per le attrezzature alberghiere, come definite nella legge regionale 11/99 e s.m.i., è ammesso un ampliamento *una tantum*, fino al 20% della SIp esistente, nel caso di realizzazione di nuove attrezzature e servizi (con vincolo di destinazione almeno decennale) o per il miglioramento qualitativo dell'attuale ricettività, senza incremento della capacità ricettiva come accertata alla data di adozione della VariantePUG, e a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli.
- 6.3 L'ampliamento *una tantum* di cui al comma 6.2 è incrementato al 35% della SIp esistente oggetto di intervento, alle stesse condizioni di cui al comma citato, in caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia.

## **Art. 25/P      Disciplina d'uso per i contesti urbani consolidati | CU 1.3 Contesto urbano consolidato dei Bacini**

### **1.      Riferimenti**

- 1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 66/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.
- 1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

### **2.      Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

- 2.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).
- 2.2 Non sono ammessi interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione.

### **3.      Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento**

- 3.1 È ammessa la **nuova costruzione su lotti liberi**, individuati in via preliminare come ambito del completamento nella *Tavola PUG/P.01*, o su lotti con capacità edificatoria residua, non individuati dal Piano, attraverso l'applicazione dell'indice proprio del contesto nel rispetto dei **parametri urbanistici e edilizi** di seguito riportati:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,40 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,40 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,10 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Incremento attrezzature (fino a) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,50 mq/mq
- Altezza degli edifici (H) = 7 metri
- Rapporto di copertura (Rc) = 25%
- Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 60%
- Rapporto di superficie libera minimo (RI) = 40%

3.2 Sono ammesse e incentivate, oltre alla residenza, tutte le destinazioni configurabili come attrezzatura di interesse generale; la destinazione dell'intero lotto libero oggetto di intervento ad attrezzatura di interesse generale dà luogo ad una premialità pari a 0,05 mq/mq.

#### **4. Prescrizioni specifiche – Sistema del verde e delle aree libere**

4.1 Le aree, identificate nella *Tavola PUG/P.01*, rappresentano aree libere da valorizzare per la qualità urbana del contesto in cui si inseriscono.

4.2 Qualora tali aree non abbiano sviluppato l'intera edificabilità ammessa, l'eventuale Slp residua dovrà essere trasferita secondo le modalità fissate dal Piano per i meccanismi perequativi; alle Slp oggetto di trasferimento è associata una premialità pari a 0,03 mq/mq.

#### **5. Prescrizioni specifiche - Attrezzatura turistica ricettiva esistente**

5.1 Vale quanto previsto all'art. 25/P comma 6 con un incremento massimo pari al 20% della Slp esistente.

### **Art. 26/P Disciplina d'uso per i contesti urbani consolidati | CU 1.4 Contesto urbano consolidato recente**

#### **1. Riferimenti**

1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 67/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

#### **2. Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

2.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).

#### **3. Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento**

3.1 È ammessa la **nuova costruzione su lotti liberi**, individuati in via preliminare come ambito del completamento nella *Tavola PUG/P.01*, o su lotti con capacità edificatoria residua, non individuati dal Piano, attraverso l'applicazione dell'indice proprio del contesto nel rispetto dei **parametri urbanistici e edilizi** di seguito riportati:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,50 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,50 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,20 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Incremento attrezzature (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Riduzione consumo suolo (fino a) = 0,10 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 1,00 mq/mq
- Altezza degli edifici (H) = 10,50 metri



(comunque non superiore alla media dell'isolato di riferimento)

- Rapporto di copertura (Rc) = 30%
- Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 50%
- Rapporto di superficie libera minimo (Rl) = 40%

### 3.2 Meccanismi attuativi

3.2.1 L'attuazione degli interventi potrà avvenire attraverso l'applicazione di differenti meccanismi attuativi, alternativi tra loro:

- **meccanismo attuativo 1:** nuova costruzione mediante attuazione diretta o diretta convenzionata e applicazione del solo indice di utilizzazione proprio;
- **meccanismo attuativo 2:** nuova costruzione mediante attuazione diretta convenzionata e applicazione dell'indice di utilizzazione massimo.

3.2.2 L'applicazione del meccanismo 2 di cui al comma precedente ammette ampliamenti ulteriori dei manufatti esistenti, mediante applicazione di un indice di utilizzazione territoriale massimo pari a 1,00 mq/mq, attraverso il trasferimento o la commercializzazione di crediti edilizi in coerenza con quanto previsto all'art. 11/P e nel rispetto dei distretti perequativi individuati dal Piano.

3.2.3 Gli interventi di nuova costruzione, con riferimento ai meccanismi attuativi di cui al comma 3.2.1, accederanno a **premieria** differenti e, allo stesso tempo, l'applicazione dei differenti meccanismi attuativi determina anche una modifica dei **parametri urbanistici e edilizi** di riferimento come riportato nella tabella allegata.

	<b>MECCANISMO 1</b>	<b>MECCANISMO 2</b>
	<b>Solo lut proprio</b>	<b>lut massimo</b>
	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>
<b>lut proprio</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>
<i>lut premiale (sostenibilità dell'intervento)</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>
<i>lut premiale (Incremento attrezzature)</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>
<i>lut premiale (consumo di suolo)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,10</i>
<i>lut da acquisire (crediti edilizi)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,30</i>
<b>lut massimo</b>	<b>0,60</b>	<b>1,00</b>
<i>Altezza degli edifici (H)</i>	<i>2 piani</i>	<i>3 piani</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>25%</i>	<i>40%</i>
<i>Superficie permeabile</i>	<i>50%</i>	<i>40%</i>
<i>Criteri di sostenibilità</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>
<i>Misure di compensazione (nuova superficie impermeabile / superficie da deimpermeabilizzare)</i>	<i>1:1,5</i>	<i>1:0,75</i>

3.2.4 Le nuove costruzioni dovranno rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca).

#### **4. Prescrizioni specifiche – Ambito compensativo ad attuazione unitaria**

4.1 L'ambito è composto da quattro differenti aree identificate come aree destinate ad infrastrutture e servizi di progetto nel vigente PUG e mai acquisite al patrimonio comunale, la cui consistenza e localizzazione è riportata nella tabella di seguito allegata.

	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie fondiaria (mq)</i>
1	<i>Via Romolo Murri</i>	<i>2.107</i>
2	<i>Angolo Via Piccinni / Via Mascagni</i>	<i>995</i>
3	<i>Via Piccinni</i>	<i>1.741</i>
4	<i>Via Catalani / Via Vespucci</i>	<i>4.592</i>

4.2 L'attuazione dell'ambito compensativo è finalizzata a garantire l'attuazione della previsione di Piano, compensare i proprietari delle aree e garantire l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di aree per servizi all'interno dei tessuti consolidati.

4.3 Il Piano attribuisce a tutte le aree di cui al comma 1 un indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,50 mq/mq, in analogia a quello del contesto urbano consolidato recente, prevedendo che tutte le volumetrie generate dall'applicazione di tale indice siano concentrate nell'area identificata al n. 4 nella tabella di cui al precedente comma 4.1, previa cessione gratuita al Comune di tutte le altre aree.

4.4 È ammesso e incentivato, prima della formalizzazione del PUE per l'attuazione unitaria dell'ambito, il trasferimento dei crediti edilizi maturati dalle aree identificate in tabella (una o più) su altre aree di possibile destinazione identificate dal Piano in coerenza con quanto previsto all'art. 11/P e nel rispetto dei distretti perequativi individuati dal Piano.

4.4.1 Nel caso di trasferimento dei crediti edilizi su altre aree di proprietà privata, di cui al precedente comma, è riconosciuto un credito edilizio pari a 0,05 mq/mq.

4.4.2 Nel caso di trasferimento parziale dei crediti edilizi maturati nell'area di destinazione identificata al n. 4 della tabella, saranno cedute gratuitamente al Comune le aree dell'area n. 4 corrispondenti proporzionalmente al mancato trasferimento dei crediti edilizi in detta area.

4.4.3 Il Comune potrà eventualmente trasferire nell'area identificata al n. 4 anche crediti edilizi derivanti da altre aree identificabili come ambito di origine, in particolare nel caso di attuazione di quanto previsto al comma 4.4.2.

4.8 L'attuazione degli interventi nell'area identificata al n. 4 dovrà rispettare quanto previsto dal meccanismo 2 di cui al precedente comma 3.

4.9 È ammesso la realizzazione nella stessa area di servizi e attrezzature di interesse generale direttamente su proposta del soggetto privato in coerenza con quanto previsto all'art. 7/S comma 11.

#### **5. Prescrizioni specifiche – Sistema del verde e delle aree libere**

- 5.1 Le aree, identificate nella *Tavola PUG/P.01*, rappresentano aree libere da valorizzare per la qualità urbana del contesto in cui si inseriscono.
- 5.2 Qualora tali aree non abbiano sviluppato l'intera edificabilità ammessa, l'eventuale SIp residua dovrà essere trasferita secondo le modalità fissate dal Piano per i meccanismi perequativi; alle SIp oggetto di trasferimento è associata una premialità pari a 0,03 mq/mq.

## **Art. 27/P      Disciplina d'uso per i contesti urbani in consolidamento | CU 2.1 Contesto urbano in consolidamento**

### **1.      Riferimenti**

- 1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 68/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.
- 1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

### **2.      Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

- 2.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).

### **3.      Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento**

- 3.1 È ammessa la **nuova costruzione su lotti liberi** individuati in via preliminare come ambito del completamento nella *Tavola PUG/P.01*, o su lotti con capacità edificatoria residua, non individuati dal Piano, nel rispetto dei seguenti **indici e parametri** massimi:

- |  |              |
|--|--------------|
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale proprio                       | = 0,17 mq/mq |
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale proprio pubblico compensativo | = 0,03 mq/mq |
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione      | = 0,20 mq/mq |
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo)            | = 0,10 mq/mq |

Di cui:

- |  |          |              |
|--|----------|--------------|
| ▪ Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento | (fino a) | = 0,05 mq/mq |
| ▪ Qualità urbana – Riduzione consumo suolo         | (fino a) | = 0,05 mq/mq |
| ▪ Indice di utilizzazione territoriale massimo     |          | = 0,60 mq/mq |

### **3.2      Meccanismi attuativi**

- 3.2.1 Il Piano identifica le aree dove è ammessa l'attuazione diretta degli interventi sulla scorta di un progetto unitario qualora interessanti più particelle catastali, finalizzato in particolare a garantire la coerenza delle relazioni tra gli spazi privati e lo spazio pubblico, con particolare riferimento alla definizione comune, in termini di forma, dimensioni e materiali, di recinzioni, accessi, marciapiedi, verde perimetrale, ecc.

- 3.2.2 L'attuazione degli interventi potrà avvenire attraverso l'applicazione di differenti meccanismi attuativi, alternativi tra loro:

- **meccanismo attuativo 1:** nuova costruzione mediante attuazione diretta o diretta convenzionata e applicazione del solo indice di utilizzazione proprio;

- **meccanismo attuativo 2:** nuova costruzione mediante attuazione diretta convenzionata e applicazione dell'indice di utilizzazione massimo.

3.2.3 L'applicazione del meccanismo 2 di cui al comma precedente ammette ampliamenti ulteriori dei manufatti esistenti, mediante applicazione di un indice di utilizzazione territoriale massimo pari a 0,60 mq/mq, attraverso il trasferimento o la commercializzazione di crediti edilizi in coerenza con quanto previsto all'art. 11/P e nel rispetto dei distretti perequativi individuati dal Piano.

3.2.4 Gli interventi di nuova costruzione, con riferimento ai meccanismi attuativi di cui al comma 3.2.2, accederanno a **premierità** differenti e, allo stesso tempo, l'applicazione dei differenti meccanismi attuativi determina anche una modifica dei **parametri urbanistici e edilizi** di riferimento come riportato nella tabella allegata.

	<b>MECCANISMO 1</b>	<b>MECCANISMO 2</b>
	<b>Solo lut proprio</b>	<b>lut massimo</b>
	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>
<b>lut proprio</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>
<i>lut premiale (sostenibilità dell'intervento)</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>
<i>lut premiale (consumo di suolo)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,05</i>
<i>lut da acquisire (crediti edilizi)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,30</i>
<i>lut massimo</i>	<i>0,25</i>	<i>0,60</i>
<i>Altezza degli edifici (H)</i>	<i>2 piani</i>	<i>3 piani</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>25%</i>	<i>40%</i>
<i>Superficie permeabile</i>	<i>50%</i>	<i>40%</i>
<i>Criteri di sostenibilità</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>
<i>Misure di compensazione (nuova superficie impermeabile / superficie da deimpermeabilizzare)</i>	<i>1:1,5</i>	<i>1:0,75</i>

3.2.5 Le nuove costruzioni dovranno rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca).

#### **4. Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale**

4.1 Le aree identificate nella *Tavola PUG/P.01* coincidono con le aree libere comprese nella fascia dei trecento metri dal mare e localizzate nella parte del centro urbano di Porto Cesareo priva di aree per servizi e attrezzature, anche in quanto tali aree rientravano nella zona PIRT del PUG vigente, previsione che non ha mai trovato concreta attuazione.

4.2 È ammessa la **nuova costruzione sui lotti liberi** individuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri massimi:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,20 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,20 mq/mq

- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,05 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,25 mq/mq

4.3 Sono ammesse nelle aree di cui al comma 4.1 esclusivamente tutte le destinazioni configurabili come attrezzatura di interesse generale.

4.4 L'attuazione degli interventi potrà avvenire per iniziativa pubblica o privata. Nel caso di iniziativa pubblica è prevista l'acquisizione di dette aree attraverso l'applicazione di meccanismi perequativi di cui all'art. 4/S e l'attribuzione di un Indice compensativo massimo di 0,03 mq/mq.

## 5. **Prescrizioni specifiche – Ambito del recupero**

5.1 Le aree identificate nella *Tavola PUG/P.01* coincidono con aree oggi occupate da attività (depositi, rimessaggi, ecc.) non pienamente compatibili con i tessuti insediativi residenziali o con aree incompiute e/o degradate.

5.2 È ammesso il mantenimento delle attuali attività, se autorizzate, prevedendone la mitigazione degli impatti attraverso la creazione di una quinta verde perimetrale. Sui manufatti eventualmente esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3 del DPR 380/01.

5.3 È incentivato il recupero a fini residenziali di dette aree attraverso l'applicazione di quanto previsto al precedente comma 3.

5.4 Gli interventi sono soggetti ad attuazione diretta o ad attuazione diretta convenzionata.

## 6. **Prescrizioni specifiche – Sistema del verde e delle aree libere**

6.1 Le aree, identificate nella *Tavola PUG/P.01*, rappresentano aree libere da valorizzare per la qualità urbana del contesto in cui si inseriscono.

6.2 Qualora tali aree non abbiano sviluppato l'intera edificabilità ammessa, l'eventuale SIp residua dovrà essere trasferita secondo le modalità fissate dal Piano per i meccanismi perequativi; alle SIp oggetto di trasferimento è associata una premialità pari a 0,03 mq/mq.

## **Art. 28/P      Disciplina d'uso per i contesti urbani in consolidamento | CU 2.1 Contesto urbano in consolidamento - Ambito della rigenerazione urbana**

### 1. **Riferimenti**

1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 68/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi, le aree costituiscono ambito di possibile destinazione e si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

1.3 Gli ambiti della rigenerazione nel contesto in consolidamento si distinguono in:

- *Ambito della rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale*
- *Ambito privilegiato della rigenerazione urbana per attrezzature di interesse generale*

- *Ambito privilegiato della rigenerazione urbana a destinazione commerciale e produttiva*

1.4 Gli ambiti della rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale possono comprendere all'interno del loro perimetro una o più UMI identificabile quale *Ambito privilegiato della rigenerazione urbana per attrezzature di interesse generale*.

1.5 Gli ambiti della rigenerazione compresi nel contesto, identificati nella *Tavola PUG/P.01*, sono descritti in tabella e nelle "*Schede normative*" allegate alle presenti NTA.

<b>Scheda</b>	<b>Ambito</b>	<b>Destinazione prevalente o privilegiata</b>	<b>St (mq)</b>
Scheda 01	AR_PC_01	<i>per attrezzature di interesse generale</i>	10.444
	AR_PC_02	<i>per attrezzature di interesse generale</i>	7.222
Scheda 02	AR_PC_03	<i>per attrezzature di interesse generale</i>	7.526
	AR_PC_04	<i>per attrezzature di interesse generale</i>	7.318
Scheda 03	AR_PC_05	<i>a prevalente destinazione residenziale (con ambiti per attrezzature di interesse generale)</i>	42.314
Scheda 04	AR_PC_06	<i>a destinazione commerciale e produttiva</i>	8.466
	AR_PC_07	<i>a prevalente destinazione residenziale (con ambiti per attrezzature di interesse generale)</i>	22.381
Scheda 05	AR_PC_08	<i>a prevalente destinazione residenziale (con ambiti per attrezzature di interesse generale)</i>	17.514
	AR_PC_09	<i>a prevalente destinazione residenziale (con ambiti per attrezzature di interesse generale)</i>	12.846
Scheda 06	AR_PC_10	<i>a prevalente destinazione residenziale</i>	22.883
	AR_PC_11	<i>a prevalente destinazione residenziale</i>	23.428
Scheda 07	AR_PC_12	<i>a destinazione commerciale e produttiva</i>	25.211
Scheda 08	AR_PC_13	<i>a prevalente destinazione residenziale</i>	14.318
	AR_PC_14	<i>a destinazione commerciale e produttiva</i>	22.118
Scheda 09	AR_PC_15	<i>per attrezzature di interesse generale</i>	23.267
	AR_PC_16	<i>a prevalente destinazione residenziale</i>	8.584
Scheda 10	AR_PC_17	<i>a prevalente destinazione residenziale</i>	26.074
Scheda 11	AR_PC_18	<i>a prevalente destinazione residenziale</i>	11.763
Scheda 12	AR_PC_19	<i>per attrezzature di interesse generale</i>	7.302
	AR_PC_20	<i>a prevalente destinazione residenziale</i>	5.615
Scheda 13	AR_PC_21	<i>a prevalente destinazione residenziale</i>	18.334
Scheda 14	AR_PC_22	<i>a destinazione commerciale e produttiva</i>	12.356
	AR_PC_23	<i>a destinazione commerciale e produttiva</i>	8.228

<b>Scheda 15</b>	<b>AR_PC_24</b>	<i>a destinazione commerciale e produttiva</i>	5.933

1.6 Gli ambiti della rigenerazione possono comprendere all'interno del loro perimetro uno o più tracciati viari da realizzare contestualmente alla realizzazione dell'ambito; qualora l'ambito venga attuato per UMI è necessario garantire il completamento di tutte le infrastrutture poste sul perimetro della stessa UMI o di quanto diversamente concordato con l'amministrazione comunale in sede di redazione di PUE e comunque finalizzato a garantire la completa ed efficace infrastrutturazione dell'area di intervento.

## 2. **Prescrizioni specifiche – Ambito a prevalente destinazione residenziale**

Sono gli ambiti, individuati nella *Tavola PUG/P.01*, per i quali il Piano prevede la destinazione residenziale quale destinazione prevalente.

### 2.1 *Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione*

2.1.1 Sugli edifici legittimamente esistenti all'interno dell'ambito della rigenerazione sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).

2.1.2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), in coerenza con il perimetro dell'ambito riportato nelle schede allegate alle presenti norme e nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi riportati al successivo comma 2.2.

2.1.3 È ammessa la modifica puntuale del perimetro dell'ambito riportato nelle schede allegate alle presenti norme, in aggiunta e in sottrazione, se connesso alla precisazione dei confini delle proprietà coinvolte e alle modifiche dell'attuale stato dei luoghi (progetti in corso, demolizione di manufatti non legittimi, ecc.). Modifiche più significative, superiori al 20% della superficie originaria dell'ambito, costituiscono variante alla parte programmatica del Piano.

2.1.4 È ammessa, prima della formazione del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), l'attuazione diretta o diretta convenzionata dei soli lotti interclusi compresi nel perimetro dell'ambito della rigenerazione se specificatamente individuati come ad attuazione diretta nelle schede degli Ambiti della Rigenerazione AR allegate alle presenti norme, attraverso l'applicazione del solo indice proprio e del connesso indice proprio pubblico compensativo; in tali casi l'indice premiale è limitato esclusivamente a quello connesso alla qualità edilizia (sostenibilità dell'intervento).

2.1.5 Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con il sistema insediativo urbano.

### 2.2 *Parametri urbanistici*

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,17 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale proprio pubblico compensativo = 0,03 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale proprio (totale) = 0,20 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,25 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq

- Qualità edilizia – Incremento ERS (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Attuazione unitaria (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Riduzione consumo suolo (fino a) = 0,10 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,70 mq/mq

2.2.1 L'indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione coincide con l'indice di utilizzazione territoriale proprio (totale).

2.2.2 Una percentuale non inferiore al 10% della Slp complessiva, in ciascuno degli ambiti della rigenerazione individuati, dovrà essere destinata a ERS, in una delle tipologie ammesse e descritte all'art. 49/P; al fine di poter accedere alla premialità "incremento ERS", la percentuale di Slp destinata ad ERS non dovrà essere inferiore al 25% della Slp complessiva.

### 2.3 Meccanismi attuativi

2.3.1 L'attuazione degli interventi mediante PUE potrà avvenire attraverso l'applicazione di differenti meccanismi attuativi, alternativi tra loro:

- **meccanismo attuativo 1:** attuazione mediante PUE di una sola UMI e applicazione del solo indice di utilizzazione proprio;
- **meccanismo attuativo 2:** attuazione mediante PUE dell'intero ambito della rigenerazione e applicazione del solo indice di utilizzazione proprio;
- **meccanismo attuativo 3:** attuazione mediante PUE di una sola UMI e applicazione dell'indice di utilizzazione massimo.
- **meccanismo attuativo 4:** attuazione mediante PUE dell'intero ambito della rigenerazione e applicazione dell'indice di utilizzazione massimo.

2.3.2 Gli interventi di nuova costruzione, con riferimento ai meccanismi attuativi di cui al comma 2.3.1, accederanno a **premierità** differenti e, allo stesso tempo, l'applicazione dei differenti meccanismi attuativi determina anche una modifica dei **parametri urbanistici e edilizi** di riferimento come riportato nella tabella allegata.

	<b>MECCANISMO 1</b>	<b>MECCANISMO 2</b>	<b>MECCANISMO 3</b>	<b>MECCANISMO 4</b>
	<b>Attuazione singola UMI</b>	<b>Attuazione intero ambito (solo IUT proprio)</b>	<b>Attuazione singola UMI (IUT massimo)</b>	<b>Attuazione intero ambito (IUT massimo)</b>
	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>
<b>IUT proprio</b>	<b>0,17</b>	<b>0,17</b>	<b>0,17</b>	<b>0,17</b>
<i>IUT proprio pubblico compensativo</i>	<i>0,03</i>	<i>0,03</i>	<i>0,03</i>	<i>0,03</i>
<i>IUT premiale (qualità edilizia - sostenibilità)</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>
<i>IUT premiale (qualità edilizia - ERS)</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>



<i>lut premiale (qualità urbana – attuazione unitaria)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,05</i>
<i>lut premiale (qualità urbana – consumo suolo)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,10</i>	<i>0,10</i>
<i>lut da acquisire (crediti edilizi)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,30</i>	<i>0,25</i>
<i>lut massimo</i>	<i>0,30</i>	<i>0,35</i>	<i>0,70</i>	<i>0,70</i>
<i>Altezza degli edifici (H)</i>	<i>2 piani</i>	<i>2 piani</i>	<i>3 piani</i>	<i>3 piani</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>25%</i>	<i>25%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>
<i>Superficie permeabile</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>
<i>Criteri di sostenibilità</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>
<i>Misure di compensazione (nuova superficie impermeabile / superficie da deimpermeabilizzare)</i>	<i>1:1,2</i>	<i>1:1</i>	<i>1:0,50</i>	<i>1:0,50</i>

## 2.4 Prescrizioni specifiche

2.4.1 Nei differenti ambiti valgono i parametri riportati nella tabella allegata.

<b>Ambito</b>	Rapporto di copertura massimo (Rc max)	Rapporto di permeabilità minimo (Rp)	Rapporto di superficie libera minimo (Rl)	N° piani massimo
AR_PC_05				
AR_PC_07				
AR_PC_08				
AR_PC_09				
AR_PC_10				
AR_PC_11				
AR_PC_13				
AR_PC_16				
AR_PC_17				
AR_PC_18				
AR_PC_20				
AR_PC_21				

## 2.5 Indirizzi progettuali

Lo schema direttore degli interventi di cui alla *Tavola PUG/P.06\_1*, costituisce scenario e indirizzo per la progettazione degli interventi.

## 3. **Prescrizioni specifiche – Ambito privilegiato per attrezzature di interesse generale**

Sono gli ambiti, individuati nella *Tavola PUG/P.01*, per i quali il Piano, oltre ad ammettere la destinazione residenziale, incentiva la realizzazione di attrezzature di interesse generale.

### 3.1 *Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione*

3.1.1 Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi riportati al successivo comma 3.2.

3.1.2 Sono ammesse e incentivate tutte le destinazioni configurabili come attrezzatura di interesse generale compatibili con la destinazione residenziale.

### 3.2 *Parametri urbanistici*

3.2.1 Negli ambiti privilegiati per attrezzature di interesse generale di cui al comma 3 si applicano gli stessi parametri urbanistici di cui al precedente comma 2.2; in tali ambiti, in considerazione della specifica destinazione ad attrezzature di interesse generale, non trova applicazione l'indice di utilizzazione territoriale proprio pubblico compensativo, assumendo pertanto un indice proprio coincidente con 0,20 mq/mq.

3.2.2 L'attuazione degli interventi con destinazione per attrezzature di interesse generale comporta, anche qualora l'attuazione sia limitata ad una sola UMI, l'applicazione della seguente ulteriore premialità:

- Qualità urbana – Incremento attrezzature (fino a) = 0,10 mq/mq

3.2.3 Qualora almeno il 60% della Slp prevista all'interno di una UMI individuata dal Piano sia destinata ad ERS, in una delle tipologie ammesse e descritte all'art. 49/P, la UMI si considera destinata ad attrezzature di interesse generale e accede alla premialità di cui al precedente comma 3.2.2.

### 3.3 *Meccanismi attuativi*

3.3.1 L'attuazione degli interventi, anche qualora con destinazione per attrezzature di interesse generale, avviene attraverso l'applicazione dei differenti meccanismi attuativi di cui al precedente comma 2.3.1.

### 3.4 *Prescrizioni specifiche*

3.4.1 Nei differenti ambiti valgono i parametri riportati nella tabella allegata.

<b>Ambito</b>	Rapporto di copertura massimo (Rc max)	Rapporto di permeabilità minimo (Rp)	Rapporto di superficie libera minimo (Rl)	N° piani massimo
AR_PC_01				
AR_PC_02				
AR_PC_03				
AR_PC_04				

AR_PC_15				
AR_PC_19				

### 3.4.2 Indirizzi progettuali

Lo schema direttore degli interventi di cui alla *Tavola PUG/P.06\_1*, costituisce scenario e indirizzo per la progettazione degli interventi.

## 4. **Prescrizioni specifiche – Ambito privilegiato a destinazione commerciale e produttiva**

Sono gli ambiti, individuati nella *Tavola PUG/P.01*, per i quali il Piano, oltre ad ammettere la destinazione residenziale, ammette ed incentiva la realizzazione di insediamenti commerciali e/o di attività produttive integrabili nel contesto urbano e compatibili con la residenza, come definite all'art. 5/S.

### 4.1 *Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione*

4.1.1 Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi riportati al successivo comma 4.2.

4.1.2 È ammesso e incentivato, oltre alla residenza, la localizzazione di insediamenti commerciali e/o di attività produttive integrabili nel contesto urbano e compatibili con la residenza.

### 4.2 *Parametri urbanistici*

4.2.1 Negli ambiti privilegiati a destinazione commerciale e produttiva di cui al comma 4 si applicano gli stessi parametri urbanistici di cui al precedente comma 2.2; in tali ambiti, in considerazione della specifica destinazione, non trova applicazione l'indice di utilizzazione territoriale proprio pubblico compensativo, assumendo pertanto un indice proprio coincidente con 0,20 mq/mq.

4.2.2 L'attuazione degli interventi con destinazione residenziale negli ambiti di cui al comma 4 potrà avvenire solo se estesa all'intero ambito individuato dal Piano, con la concentrazione delle volumetrie in un'area non superiore al 60% della superficie territoriale dell'ambito e la cessione al comune della restante parte, senza la possibilità di applicare l'indice di massima utilizzazione.

4.2.3 L'attuazione degli interventi con destinazione commerciale e produttiva comporta, anche qualora l'attuazione sia limitata ad una sola UMI, l'applicazione della seguente ulteriore premialità:

- Qualità urbana – Mixità funzionale (fino a) = 0,10 mq/mq

4.2.4 L'attuazione degli interventi con destinazione commerciale e produttiva dovrà inoltre avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- Rapporto di copertura massimo (Rc max) = 40%
- Superficie permeabile minima (Sp min) = 40%
- Rapporto di superficie libera minimo (RI) = 20%
- N° piani massimo = 2 piani  
(ammesso il garage interrato a servizio della struttura)

4.2.5 Nel caso di destinazione commerciale, le aree di pertinenza della struttura dovranno garantire la presenza di aree verdi e di aree attrezzate per il gioco dei bambini, nella misura rispettivamente del 20% e del 10% della Superficie territoriale.

4.2.6 Per le strutture commerciali con superficie superiore ai 400 metri quadri il progetto dovrà essere corredato da studi finalizzati ad analizzare il grado di congestione delle infrastrutture stradali, l' idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte (escludendo qualsiasi oneri a carico del Comune per l' adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie), i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare e alle attività produttive e commerciali già esistenti, le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo.

#### 4.3 *Meccanismi attuativi*

4.3.1 L' attuazione degli interventi potrà avvenire attraverso l' applicazione di differenti meccanismi attuativi, alternativi tra loro:

- **meccanismo 1:** attuazione diretta convenzionata degli interventi se proposti da un unico soggetto proponente ed estesi all' intero ambito o almeno ad un' intera UMI come individuata dal Piano;
- **meccanismo 2:** attuazione indiretta degli interventi se proposti da più soggetti proponenti ed estesi all' intero ambito o almeno ad un' intera UMI come individuata dal Piano.

### **Art. 29/P      Disciplina d'uso per i contesti del recupero e della rigenerazione | CU 3.1 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero di Torre Lapillo**

#### **1.      Riferimenti**

1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell' art. 70/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi si applica quanto previsto dall' art. 11/P.

#### **2.      Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

2.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia, finalizzata al miglioramento architettonico, energetico, prestazionale del patrimonio edilizio esistente.

2.2 È incentivato il cambio della destinazione d'uso degli edifici esistenti, in particolare al fine di implementare la dotazione di servizi di supporto al turismo e di attrezzature di interesse generale. In caso di cambio di destinazione d'uso da residenza ad attrezzatura di interesse generale è ammesso un ampliamento una tantum del 20% della SIp legittimamente esistente o fino al 35% della SIp esistente in caso di cambio d'uso e contestuale demolizione e ricostruzione.

2.3 Non è ammesso, in nessun caso, l' incremento delle superfici impermeabilizzate né di quelle pavimentate; in caso di interventi di sostituzione edilizia è necessario garantire una superficie permeabile pari al 50% della Sf o quella esistente se superiore.

#### **3.      Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale**

- 3.1 Le aree identificate nella *Tavola PUG/P.01* coincidono con le aree libere comprese nella fascia dei trecento metri dal mare o localizzate in posizione strategica per la riqualificazione dell'insediamento costiero (lungo gli assi strutturanti l'insediamento o in prossimità di ambiti della rigenerazione individuati dal Piano).
- 3.2 È ammessa la nuova costruzione su tali lotti liberi nel rispetto dei seguenti indici e parametri massimi:
- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,03 mq/mq
  - Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,15 mq/mq
  - Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,10 mq/mq
- Di cui:
- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
  - Qualità urbana – Riduzione consumo suolo (fino a) = 0,05 mq/mq
  - Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,50 mq/mq
- 3.3 Sono ammesse esclusivamente tutte le destinazioni configurabili come attrezzatura di interesse generale.
- 3.4 L'attuazione degli interventi potrà avvenire per iniziativa pubblica o privata. Nel caso di iniziativa pubblica è prevista l'acquisizione di dette aree attraverso l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui all'art. 4/S e l'attribuzione di un Indice compensativo massimo di 0,03 mq/mq.
- 3.5 L'indice di minima densificazione e l'eventuale indice di massima utilizzazione possono essere raggiunti attraverso l'acquisizione di crediti edilizi da ambiti di origine individuati dal Piano o a seguito della delocalizzazione di volumetrie da altre aree, in coerenza con quanto previsto all'art. 11/P e nel rispetto dei distretti perequativi individuati dal Piano.

#### **4. Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento**

- 4.1 Sono considerati ambiti del completamento i lotti liberi identificati nella *Tavola PUG/P.01*, qualora l'edificabilità non sia stata già utilizzata in altra area; eventuali lotti con Sf inferiore ai 300 mq, anche qualora non identificati puntualmente negli elaborati di Piano, potranno contribuire all'ampliamento delle unità immobiliari esistenti contermini, nei limiti fissati dal Piano e senza incremento delle unità immobiliari.
- 4.2 Nei lotti liberi è ammesso il completamento, in coerenza con i lotti contermini, condizionato al raggiungimento almeno del livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca) e nel rispetto dei seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,03 mq/mq
  - Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,15 mq/mq
  - Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,10 mq/mq
- Di cui:
- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
  - Qualità urbana – Riduzione consumo suolo (fino a) = 0,05 mq/mq
  - Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,50 mq/mq
  - Altezza degli edifici (H) = 7 metri

- Rapporto di copertura (Rc) = 30%
- Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 50%
- Rapporto di superficie libera minimo (RI) = 30%

4.3 L'attuazione degli interventi potrà essere diretta nel caso di presenza di tutte le urbanizzazioni o diretta convenzionata nel caso di necessità di integrare dette urbanizzazioni, di trasferimento di crediti edilizi e di applicazioni di premialità. È ammessa la monetizzazione degli standard.

4.4 Vale quanto previsto al precedente comma 3.5.

#### **5. *Prescrizioni specifiche – Verde esistente da mantenere***

5.1 Le aree identificate nella *Tavola PUG/P.01* rappresentano le poche aree libere a verde privato di dimensioni significative nel contesto insediativo di Torre Lapillo e pertanto da valorizzare per la qualità urbana del contesto turistico stesso.

5.2 Qualora tali aree non abbiano sviluppato l'intera edificabilità ammessa, l'eventuale SIp residua dovrà essere trasferita secondo le modalità fissate dal Piano per i meccanismi perequativi.

5.3 Sono ammessi esclusivamente interventi di tutela e di eventuale recupero del verde esistente, senza incremento del livello di impermeabilizzazione e senza la costruzione di manufatti di alcuno tipo.

#### **6. *Prescrizioni specifiche – Sistema del verde e delle aree libere***

6.1 Comprende le aree libere la cui sistemazione a verde, ad iniziativa pubblica o privata, può contribuire alla riqualificazione formale, funzionale e ambientale dell'insediamento turistico esistente.

6.2 Le aree costituiscono ambito di origine dei crediti edilizi.

6.3 È ammessa la sistemazione a verde di tali aree a cura del soggetto privato, in coerenza con quanto previsto all'art. 46/P relativo alla disciplina degli spazi pubblici riservati al verde.

6.4 Sono incentivati gli interventi di forestazione urbana, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali; l'attuazione di tali interventi può essere assunto a scapito della misura di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P.

#### **7. *Prescrizioni specifiche - Attrezzature turistiche e di interesse generale esistenti***

7.1 Sugli edifici legittimamente esistenti a destinazione non residenziale (commerciale, turistica, ricreativa, per attrezzature di interesse generale) sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3 del DPR 380/01, tutti gli interventi finalizzati al miglioramento architettonico, energetico, prestazionale del patrimonio edilizio esistente, fino alla sostituzione edilizia nel caso di manufatti privi di valore storico testimoniale (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).

7.2 Sugli edifici di cui al comma precedente, sono ammessi incrementi di SIp nei limiti di un incremento del 20% di quella esistente a condizione che sia mantenuta la destinazione non residenziale, si raggiunga almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità

approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca) e non si incrementi l'impermeabilizzazione del suolo.

**Art. 30/P      Disciplina d'uso per i contesti del recupero e della rigenerazione | CU 3.1 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero di Torre Lapillo - Ambito della rigenerazione urbana per attrezzature di interesse generale**

**1.      Riferimenti**

- 1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 70/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.
- 1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi, le aree costituiscono ambito di possibile destinazione e si applica quanto previsto dall'art. 11/P.
- 1.3 Gli ambiti della rigenerazione presenti all'interno del contesto, identificati nella *Tavola PUG/P.01*, sono descritti in tabella e nelle "Schede normative" allegate alle presenti NTA.

<b>Scheda</b>	<b>Ambito</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>St (mq)</b>
Scheda 01	AR_TL_01	Via Tricase / Via Lazio	5.273
Scheda 02	AR_TL_02	Via Lambruschini / Via S.Cataldo	9.503
	AR_TL_03	Via Lambruschini / Via Sardegna	7.644
Scheda 03	AR_TL_04	Via Lambruschini / Via Maglie	11.957
	AR_TL_05	Via Lambruschini / Via Martano	9.336
Scheda 04	AR_TL_06	Via Guagnano / Via S.Cataldo	6.521
Scheda 05	AR_TL_07	Via Lizzanello	8.810
Scheda 06	AR_TL_08	Via Giuggianello	14.651
Scheda 07	AR_TL_09	Via Zanella	5.846
	AR_TL_10	Via Zanella	5.160
	AR_TL_11	Via Zanella	13.571
Scheda 08	AR_TL_12	Via Casarano	5.480
	AR_TL_13	Via Zanella / Via Montesano Salentino	11.638
Scheda 09	AR_TL_14	Via Torre Lapillo / Via Marche	18.524
	AR_TL_15	Via Racale	5.988
	AR_TL_16	Via Ruffano	3.990
Scheda 10	AR_TL_17	Via V3	8.536

**2.      Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

- 2.1 Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi riportati al successivo comma 3.

2.2 Sono ammesse tutte le destinazioni configurabili come attrezzatura di interesse generale e compatibili con il sistema insediativo residenziale turistico.

### 3. *Parametri urbanistici*

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,03 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,15 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,15 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Attuazione unitaria (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Riduzione consumo suolo (fino a) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,50 mq/mq

### 4. *Meccanismi attuativi*

4.1 L'attuazione degli interventi potrà avvenire attraverso l'applicazione di differenti meccanismi attuativi, alternativi tra loro:

- **meccanismo attuativo 1:** attuazione mediante PUE di una sola UMI e applicazione del solo indice di minima densificazione;
- **meccanismo attuativo 2:** attuazione mediante PUE dell'intero ambito e applicazione del solo indice di minima densificazione;
- **meccanismo attuativo 3:** attuazione mediante PUE di una sola UMI e applicazione dell'indice di massima utilizzazione;
- **meccanismo attuativo 4:** attuazione mediante PUE dell'intero ambito della rigenerazione e applicazione dell'indice di massima utilizzazione.

4.2 Nei meccanismi attuativi 1 e 2 del comma precedente l'indice di minima densificazione potrà essere raggiunto mediante il trasferimento di crediti edilizi derivanti da ambiti di origine compresi nello stesso contesto di riferimento dell'ambito della rigenerazione oggetto di intervento o dal trasferimento di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di manufatti incongrui.

4.3 Nei meccanismi attuativi 3 e 4 del comma precedente l'indice di massima utilizzazione potrà essere raggiunto mediante il trasferimento di crediti edilizi derivanti da ambiti di origine, anche esterni al contesto di riferimento dell'ambito della rigenerazione oggetto di intervento, o dal trasferimento di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di manufatti incongrui.

4.4 Gli interventi di nuova costruzione, con riferimento ai meccanismi attuativi di cui al comma 4.1, accederanno a **premialità** differenti e, allo stesso tempo, l'applicazione dei differenti meccanismi attuativi determina anche una modifica dei **parametri urbanistici e edilizi** di riferimento come riportato nella tabella allegata.

	<b>MECCANISMO 1</b>	<b>MECCANISMO 2</b>	<b>MECCANISMO 3</b>	<b>MECCANISMO 4</b>
	<i>Attuazione singola UMI (solo IUT</i>	<i>Attuazione intero ambito (solo IUT</i>	<i>Attuazione singola UMI</i>	<i>Attuazione intero ambito</i>



	<i>proprio</i> )	<i>proprio</i> )	<i>(IUT massimo)</i>	<i>(IUT massimo)</i>
	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>
<b><i>lut proprio</i></b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>
<i>lut minima densificazione</i>	0,15	0,15	0,15	0,15
<i>lut premiale (qualità edilizia - sostenibilità)</i>	0,05	0,05	0,05	0,05
<i>lut premiale (qualità urbana – attuazione unitaria)</i>	0,00	0,05	0,00	0,05
<i>lut premiale (qualità urbana – consumo suolo)</i>	0,00	0,00	0,05	0,05
<i>lut da acquisire (crediti edilizi)</i>	0,00	0,00	0,25	0,20
<i>lut massimo</i>	0,20	0,25	0,50	0,50
<i>Altezza degli edifici (H)</i>	<i>1 piano</i>	<i>1 piano</i>	<i>2 piani</i>	<i>2 piani</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	25%	25%	40%	40%
<i>Superficie permeabile</i>	60%	60%	40%	40%
<i>Criteri di sostenibilità</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>
<i>Misure di compensazione (nuova superficie impermeabile / superficie da deimpermeabilizzare)</i>	1:1,2	1:1	1:0,50	1:0,50

## 5. **Prescrizioni specifiche**

5.1 Nei differenti ambiti valgono i parametri riportati nella tabella allegata.

<b>Ambito</b>	Rapporto di copertura massimo (Rc max)	Rapporto di permeabilità minimo (Rp)	Rapporto di superficie libera minimo (Rl)	N° piani massimo
AR_TL_01				
AR_TL_02				
AR_TL_03				
AR_TL_04				
AR_TL_05				
AR_TL_06				
AR_TL_07				
AR_TL_08				
AR_TL_09				

AR_TL_10				
AR_TL_11				
AR_TL_12				
AR_TL_13				
AR_TL_14				
AR_TL_15				
AR_TL_16				
AR_TL_17				

## 6. *Indirizzi progettuali*

Lo schema direttore degli interventi di cui alla *Tavola PUG/P.06\_2*, costituisce scenario e indirizzo per la progettazione degli interventi.

## **Art. 31/P      Disciplina d'uso per i contesti del recupero e della rigenerazione | CU 3.2 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero**

### **1.      Riferimenti**

- 1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 71/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.
- 1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

### **2.      Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

- 2.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).
- 2.2 Sono ammessi ampliamenti, fino a un massimo del 20% della SIp esistente, in funzione della destinazione non residenziale di tali ampliamenti (attrezzature di interesse generale, commercio di vicinato, artigianato di servizio, ecc.).
- 2.3 Sono inoltre ammessi ampliamenti, fino a un massimo del 35% della SIp esistente, in caso di sostituzione di edilizia esistente a destinazione residenziale con manufatti a destinazione non residenziale (attrezzature di interesse generale, commercio di vicinato, ecc.).

### **3.      Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento**

- 3.1 È ammessa la nuova costruzione con destinazione ad attrezzature di interesse generale su lotti liberi individuati come ambito del completamento nella *Tavola PUG/P.01*, o su lotti con capacità edificatoria residua, non individuati dal Piano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri massimi:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,01 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,15 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,05 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,30 mq/mq

3.2 L'indice di minima densificazione e l'eventuale indice di massima utilizzazione possono essere raggiunti attraverso l'acquisizione di crediti edilizi da ambiti di origine individuati dal Piano o a seguito della delocalizzazione di volumetrie da altre aree, in coerenza con quanto previsto all'art. 11/P e nel rispetto dei distretti perequativi individuati dal Piano.

3.3 È ammessa la destinazione residenziale, su lotti liberi individuati come ambito del completamento nella *Tavola PUG/P.01*, o su lotti con capacità edificatoria residua non individuati dal Piano, attraverso l'applicazione di indici e parametri di cui al precedente comma 3.1, solo nel caso in cui l'indice di minima densificazione e l'eventuale indice di massima utilizzazione siano raggiunti a seguito dell'acquisizione / trasferimento di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di volumetrie incongrue, in coerenza con quanto previsto all'art. 11/P e nel rispetto dei distretti perequativi individuati dal Piano.

3.4 Le nuove costruzioni dovranno rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca).

#### **4. Prescrizioni specifiche – Sistema del verde e delle aree libere**

4.1 Comprende le aree libere la cui sistemazione a verde, ad iniziativa pubblica o privata, può contribuire alla riqualificazione formale, funzionale e ambientale dell'insediamento turistico esistente e migliorare le relazioni tra insediamento e contesti rurali contermini.

4.2 È ammessa la sistemazione a verde di tali aree a cura del soggetto privato, in coerenza con quanto previsto all'art. 46/P relativo alla disciplina degli spazi pubblici riservati al verde, senza la realizzazione di nuovi manufatti fissi.

4.3 Sono incentivati gli interventi di forestazione urbana, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali; l'attuazione di tali interventi può essere assunto a scomputo della misura di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P.

### **Art. 32/P Disciplina d'uso per i contesti del recupero e della rigenerazione | CU 3.2 Contesto urbano della riqualificazione e del recupero - Ambito della rigenerazione urbana per attrezzature di interesse generale**

#### **1. Riferimenti**

1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 71/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi, le aree costituiscono ambito di possibile destinazione e si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

1.3 Gli ambiti della rigenerazione compresi nel contesto, identificati nella *Tavola PUG/P.01*, sono descritti in tabella e nelle "Schede normative" alle presenti NTA.

<b>Scheda</b>	<b>Ambito</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>St (mq)</b>
---------------	---------------	-----------------------	----------------

<b>Scheda 01</b>	<b>AR_RR_01</b>	Bacini – Via Mare delle Andamane (nord)	10.665
	<b>AR_RR_02</b>	Bacini – Via Mare delle Andamane (sud)	10.172
	<b>AR_RR_03</b>	Bacini – Via 22	5.095
<b>Scheda 02</b>	<b>AR_RR_04</b>	Bacini – Via Monte Velino	4.235
<b>Scheda 03</b>	<b>AR_RR_05</b>	Il Poggio – Strada De Pascalis	6.406
	<b>AR_RR_06</b>	Il Poggio – Strada De Pascalis / Via Bellanova	14.426
<b>Scheda 04</b>	<b>AR_RR_07</b>	Il Poggio – Strada De Pascalis / Via Geremia Re	15.246
	<b>AR_RR_08</b>	Il Poggio – Strada De Pascalis / Via 158	23.490
<b>Scheda 05</b>	<b>AR_RR_09</b>	Il Poggio - Via Bellanova	11.528

## **2. Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

2.1 Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi riportati al successivo comma 3.

2.2 Sono ammessi tutti gli interventi configurabili come attrezzatura di interesse generale.

2.3 Non è ammessa la residenza e la residenza turistica.

## **3. Parametri urbanistici**

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,01 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,15 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,15 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,02 mq/mq
- Qualità urbana – Attuazione unitaria (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Riduzione consumo suolo (fino a) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,40 mq/mq

## **4. Meccanismi attuativi**

4.1 L'attuazione degli interventi potrà avvenire attraverso l'applicazione di differenti meccanismi attuativi, alternativi tra loro:

- **meccanismo 1:** realizzazione di attrezzature di interesse generale senza nuove volumetrie;
- **meccanismo 2:** realizzazione di attrezzature di interesse generale mediante il trasferimento di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di manufatti incongrui, o da ambiti di origine definiti dal Piano, fino al raggiungimento dell'indice di minima densificazione;

- **meccanismo 3:** realizzazione di attrezzature di interesse generale mediante il trasferimento di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di manufatti incongrui, o da ambiti di origine definiti dal Piano, fino al raggiungimento dell'indice di massima utilizzazione;
- **meccanismo 4:** realizzazione di attrezzature di interesse generale attraverso l'attuazione unitaria di aree continue di estensione minima pari a 1 ettaro non puntualmente individuate dal Piano, attraverso l'applicazione dei meccanismi 2 o 3.

4.2 Gli interventi di nuova costruzione, con riferimento ai meccanismi attuativi di cui al comma 4.1, accederanno a **premierità** differenti e, allo stesso tempo, l'applicazione dei differenti meccanismi attuativi determina anche una modifica dei **parametri urbanistici e edilizi** di riferimento come riportato nella tabella allegata.

	<b>MECCANISMO 1</b>	<b>MECCANISMO 2</b>	<b>MECCANISMO 3</b>	<b>MECCANISMO 4</b>
	<i>Attrezzature senza volumetrie</i>	<i>Attrezzature con volumetrie da delocalizzazione (minima densificazione)</i>	<i>Attrezzature con volumetrie da delocalizzazione (massima utilizzazione)</i>	<i>Attrezzature su aree &gt; 1 ha non identificate (con meccanismo 2 o 3)</i>
	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>
<i>lut proprio</i>	<i>0,01</i>	<i>0,01</i>	<i>0,01</i>	<i>0,01</i>
<i>lut minima densificazione</i>	<i>0,00</i>	<i>0,15</i>	<i>0,15</i>	<i>0,15</i>
<i>lut premiale (qualità edilizia - sostenibilità)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,02</i>	<i>0,02</i>	<i>0,02</i>
<i>lut premiale (qualità urbana – attuazione unitaria)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,05</i>	<i>0,05</i>	<i>0,00</i>
<i>lut premiale (qualità urbana – consumo suolo)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,05</i>	<i>0,00 / 0,05</i>
<i>lut da acquisire (crediti edilizi)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,13</i>	<i>variabile</i>
<i>lut massimo</i>	<i>0,01</i>	<i>0,22</i>	<i>0,40</i>	<i>variabile</i>
<i>Altezza degli edifici (H)</i>	<i>-----</i>	<i>1 piano</i>	<i>2 piani</i>	<i>variabile</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>5%</i>	<i>25%</i>	<i>40%</i>	<i>variabile</i>
<i>Superficie permeabile</i>	<i>90%</i>	<i>50%</i>	<i>40%</i>	<i>variabile</i>
<i>Criteri di sostenibilità</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>
<i>Misure di compensazione (nuova superficie impermeabile / superficie da deimpermeabilizzare)</i>	<i>0</i>	<i>1:1</i>	<i>1:0,50</i>	<i>variabile</i>

## **Art. 33/P      Disciplina d'uso per i contesti del recupero e della rigenerazione | CU 3.3 Contesto insediativo del recupero**

### **1.      Riferimenti**

1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 72/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

### **2.      Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

2.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).

### **3.      Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento**

3.1 È ammessa la nuova costruzione su lotti liberi individuati in via preliminare come ambito del completamento nella *Tavola PUG/P.01*, o su lotti con capacità edificatoria residua, non individuati dal Piano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri massimi:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,15 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,25 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,15 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Incremento attrezzature (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Riduzione consumo suolo (fino a) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,60 mq/mq

3.2 L'indice di minima densificazione e l'eventuale indice di massima utilizzazione possono essere raggiunti attraverso l'acquisizione di crediti edilizi da ambiti di origine individuati dal Piano o a seguito della delocalizzazione di volumetrie da altre aree, in coerenza con quanto previsto all'art. 11/P e nel rispetto dei distretti perequativi individuati dal Piano.

3.3 È ammessa l'attuazione degli interventi mediante l'utilizzo del solo indice proprio esclusivamente per la realizzazione di attrezzature di interesse generale con vincolo di destinazione.

3.4 La destinazione delle aree ad attrezzature di interesse generale, con vincolo di destinazione, dà luogo inoltre ad una premialità pari a 0,05 mq/mq.

3.5 Le nuove costruzioni dovranno rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca).

### **4.      Prescrizioni specifiche – Sistema del verde e delle aree libere**

4.1 Comprende le aree libere la cui sistemazione a verde, ad iniziativa pubblica o privata, può contribuire alla riqualificazione formale, funzionale e ambientale dell'insediamento turistico esistente.

4.2 Le aree costituiscono ambito di origine dei crediti edilizi.

- 4.3 È ammessa la sistemazione a verde di tali aree a cura del soggetto privato, in coerenza con quanto previsto all'art. 46/P relativo alla disciplina degli spazi pubblici riservati al verde.
- 4.4 Sono incentivati gli interventi di forestazione urbana, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali; l'attuazione di tali interventi può essere assunto a scomputo della misura di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P.

**Art. 34/P Disciplina d'uso per i contesti del recupero e della rigenerazione | CU 3.3 Contesto insediativo del recupero - Ambito della rigenerazione urbana**

**1. Riferimenti**

- 1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 72/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.
- 1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi, le aree costituiscono ambito di possibile destinazione e si applica quanto previsto dall'art. 11/P.
- 1.3 Gli ambiti della rigenerazione compresi nel contesto, identificati nella *Tavola PUG/P.01*, sono descritti in tabella e nelle "Schede normative" allegate alle presenti NTA.

<b>Scheda</b>	<b>Ambito</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>St (mq)</b>
<b>Scheda 01</b>	<b>AR_R_01</b>	Bacini – Via Mare Cantabrico	6.399
	<b>AR_R_02</b>	Bacini – Via Mare di Ross	7.523
<b>Scheda 02</b>	<b>AR_R_03</b>	Bellanova – Via Bainsizza	6.193
	<b>AR_R_04</b>	Bellanova - Via Leibniz	7.769
	<b>AR_R_05</b>	Bellanova - Via Spinoza	6.335
<b>Scheda 03</b>	<b>AR_R_06</b>	Strea – Via F. Saracino	8.952
	<b>AR_R_07</b>	Strea – Via S. Ammirato	7.351

**2. Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

- 2.1 Sono ammessi **interventi di nuova costruzione** attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi riportati al successivo comma 3.
- 2.2 Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con il sistema insediativo urbano.

**3. Parametri urbanistici**

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,15 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,25 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,20 mq/mq

Di cui:

- Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Incremento attrezzature (fino a) = 0,05 mq/mq
- Qualità urbana – Attuazione unitaria (fino a) = 0,05 mq/mq

- Qualità urbana – Riduzione consumo suolo (fino a) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,60 mq/mq

#### 4. **Meccanismi attuativi**

4.1 L'attuazione degli interventi potrà avvenire attraverso l'applicazione di differenti meccanismi attuativi, alternativi tra loro:

- **meccanismo attuativo 1:** attuazione mediante PUE dell'intero ambito della rigenerazione e applicazione del solo indice di minima densificazione;
- **meccanismo attuativo 2:** attuazione mediante PUE dell'intero ambito della rigenerazione e applicazione dell'indice di massima utilizzazione;

4.2 Nel meccanismo attuativo 1 del comma precedente l'indice di minima densificazione potrà essere raggiunto mediante il trasferimento di crediti edilizi derivanti da ambiti di origine compresi nello stesso contesto di riferimento dell'ambito della rigenerazione oggetto di intervento o dal trasferimento di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di manufatti incongrui.

4.3 Nel meccanismo attuativo 2 del comma 4.1 l'indice di massima utilizzazione potrà essere raggiunto mediante il trasferimento di crediti edilizi derivanti da ambiti di origine, anche esterni al contesto di riferimento dell'ambito della rigenerazione oggetto di intervento, o dal trasferimento di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di manufatti incongrui, in alternativa o combinati tra loro.

4.4 La destinazione dell'intero ambito della rigenerazione individuato dal Piano ad attrezzature di interesse generale, con vincolo di destinazione, in entrambi i meccanismi, dà luogo inoltre ad una premialità pari a 0,05 mq/mq.

4.5 Gli interventi di nuova costruzione, con riferimento ai meccanismi attuativi di cui al comma 4.1, accederanno a **premierità** differenti e, allo stesso tempo, l'applicazione dei differenti meccanismi attuativi determina anche una modifica dei **parametri urbanistici e edilizi** di riferimento come riportato nella tabella allegata.

	<b>MECCANISMO 2</b>	<b>MECCANISMO 3</b>
	<b>Attuazione intero ambito (solo IUT minima densificazione)</b>	<b>Attuazione intero ambito (IUT massimo)</b>
	<i>mq/mq</i>	<i>mq/mq</i>
<b><i>Iut proprio</i></b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>
<i>Iut minima densificazione</i>	0,25	0,25
<i>Iut premiale (qualità edilizia - sostenibilità)</i>	0,05	0,05
<i>Iut premiale (qualità urbana – attuazione unitaria)</i>	0,05	0,05
<i>Iut premiale (qualità urbana – attrezzature)</i>	0,05	0,05
<i>Iut premiale (qualità urbana – consumo suolo)</i>	0,00	0,05
<i>Iut da acquisire (crediti edilizi)</i>	0,00	0,15



<i>lut massimo</i>	<i>0,40</i>	<i>0,60</i>
<i>Altezza degli edifici (H)</i>	<i>2 piani</i>	<i>2 piani</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>25%</i>	<i>40%</i>
<i>Superficie permeabile</i>	<i>50%</i>	<i>40%</i>
<i>Criteri di sostenibilità</i>	<i>Itaca 2</i>	<i>Itaca 2</i>
<i>Misure di compensazione (nuova superficie impermeabile / superficie da deimpermeabilizzare)</i>	<i>1:1</i>	<i>1:0,50</i>

**Art. 35/P      *Disciplina d'uso per i contesti del recupero e della rigenerazione | CU 3.4 Contesto costiero del recupero paesaggistico***

**1.      *Riferimenti***

- 1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 74/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.
- 1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

**2.      *Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione***

- 2.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001 e la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).
- 2.2 Il Piano ammette, nei manufatti esistenti legittimamente edificati, la realizzazione di spazi e attrezzature a supporto della fruizione del territorio, quali, a titolo esemplificativo, spazi per la degustazione dei prodotti del territorio, punti vendita di prodotti tipici o aziendali, spazi attrezzati per attività culturali, sportive, ludiche e didattiche; è ammesso altresì l'agricameggio alle condizioni di cui all'art. 18/P.
- 2.3 Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali né ampliamenti una tantum degli edifici esistenti a destinazione residenziale e residenziale turistica.
- 2.4 Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edilizia recente siano finalizzati alla realizzazione di quanto riportato al precedente comma 2.2, il Piano riconosce al proponente una volumetria premiale pari al 10% della SIp esistente e fino a un massimo di 50 metri quadri. L'immobile oggetto di demolizione e ricostruzione e il relativo ampliamento premiale è soggetto a vincolo di destinazione almeno decennale.
- 2.5 Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno rispettare quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca). Tali interventi dovranno inoltre rispettare i seguenti indirizzi minimi:
- altezza massima non superiore a 3,5 metri;
  - realizzazione di sistemi integrati di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
  - recupero e riutilizzo delle acque piovane;

- eliminazione di tutti i materiali di finitura non coerenti con la tradizione costruttiva storica locale (solo a titolo esemplificativo: infissi in anticorodal, rivestimenti in piastrelle o in materiali plastici) e conseguente utilizzo di finiture e colori coerenti con la tradizione locale;
- utilizzo prevalente di materiali costruttivi riciclabili, riciclati, di recupero e/o di provenienza locale;
- eliminazione di balconi e pensiline tipicamente “urbani” e dei porticati, ammettendo altresì la realizzazione di pergolati in struttura metallica (ferro battuto a profilato leggero) e in legno e di pergolati con piedritti murari in pietra o in tufo scialbati a latte di calce a sostegno di rampicanti o vite;
- permeabilità dell’area di pertinenza per un minimo del 80% della sua superficie complessiva;
- eliminazione delle recinzioni in cemento (o in altri materiali non coerenti con le caratteristiche del paesaggio costiero) e loro sostituzione con muri in pietra calcarea a secco o in tufo scialbato a calce;
- eliminazione delle piante incongrue con il paesaggio costiero.

2.6 Gli interventi sono attuati in modalità diretta o diretta convenzionata nel caso di premialità o trasferimenti di crediti edilizi; è sempre ammessa la possibilità di proporre su porzioni omogenee del contesto costiero un Piano Integrato di Recupero Territoriale (PIRT).

### 3. **Prescrizioni specifiche – Ambito della rigenerazione**

3.1 Il Piano riconosce nel contesto alcuni specifici ambiti della rigenerazione, identificati nella *Tavola PUG/P.01* e descritti in tabella e nelle “*Schede normative*” allegate alle presenti NTA.

<b>Scheda</b>	<b>Ambito</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>St (mq)</b>
<b>Scheda 01</b>	<b>AR_RP_01</b>	Punta Prosciutto – Via Morgagni	11.600
<b>Scheda 02</b>	<b>AR_RP_02</b>	Strea – Via Schelling	9.741
	<b>AR_RP_03</b>	Strea – Via F. Brentano	7.749

3.2 Sono ammessi in tali ambiti interventi di nuova costruzione finalizzati alla riqualificazione del contesto e alla realizzazione di attrezzature di interesse generale e spazi di uso pubblico, attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi di seguito riportati:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,00 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale (massimo) = 0,05 mq/mq

Di cui:

- Qualità urbana – Attuazione unitaria (fino a) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,10 mq/mq

3.3 L’indice di utilizzazione massimo potrà essere raggiunto esclusivamente attraverso il trasferimento / commercializzazione di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di volumetrie incongrue.

3.4 Gli spazi attrezzati di uso pubblico (piazze, aree a verde, parcheggi, ecc,) dovranno interessare almeno il 70% dell'area di intervento.

#### **4. Prescrizioni specifiche – Ambito del completamento per attrezzature di interesse generale**

4.1 Nei lotti liberi individuati in via preliminare come ambito del completamento per attrezzature di interesse generale nella *Tavola PUG/P.01*, nel caso di assenza di habitat di interesse conservazionistico, sono ammesse sistemazioni a verde fruibile e la realizzazione di attrezzature di supporto alla fruizione turistica, quali spazi attrezzati all'aperto per attività culturali, sportive, ludiche e didattiche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- totale permeabilità dell'area;
- nessun incremento dei carichi turistici;
- completa preesistente infrastrutturazione dell'area di intervento.

4.2 Nelle aree libere di cui al comma 4.1 è, inoltre, ammessa la localizzazione di piccole aree di parcheggio a supporto della fruizione della costa o delle aree protette; tali aree, completamente permeabili, non potranno ospitare più di 50 auto e dovranno rispettare, per quanto applicabile, quanto previsto all'art. 52/P; non sono ammesse nuove aree attrezzate per la sosta dei camper.

4.3 Nelle stesse aree di cui al comma 4.1, qualora destinate alla pubblica fruizione, è ammessa la realizzazione di manufatti temporanei realizzati con elementi modulari, flessibili e di facile rimozione e attraverso l'impiego prevalente di materiali ecocompatibili, per una superficie coperta massima pari a 50 metri quadri e comunque con un rapporto di copertura non superiore al 5%.

#### **5. Prescrizioni specifiche – Attrezzature di supporto alla fruizione della costa**

5.1 Per le attrezzature di supporto alla balneazione in area demaniale valgono integralmente le norme del Piano Comunale delle Coste qualora vigente o, in sua assenza, le previsioni del Piano Regionale delle Coste.

5.2 Nelle aree esterne alla fascia demaniale marittima, il Piano supporta la riqualificazione delle strutture esistenti e incentiva lo spostamento dei parcheggi in aree poste a maggiore distanza dalla spiaggia, privilegiando la sistemazione delle attuali aree a parcheggio con manufatti e spazi per attrezzature di supporto alla fruizione della spiaggia.

5.3 Sui manufatti esistenti vale quanto previsto al precedente comma 2.

5.4 Nelle aree attualmente occupate dai parcheggi o in quelle comunque impermeabilizzate è ammessa, a seguito del loro spostamento, la realizzazione di manufatti temporanei realizzati con elementi modulari, flessibili e di facile rimozione e attraverso l'impiego prevalente di materiali ecocompatibili, per una superficie coperta massima non superiore al 10% dell'area oggetto di riqualificazione e comunque nel limite di 200 mq; l'attuazione degli interventi ammessi comporta, quale compensazione, la realizzazione di interventi di recupero naturalistico del cordone dunale o di rimodellamento laddove scomparso, preferibilmente in corrispondenza del fronte mare della stessa struttura oggetto di riqualificazione, nella misura di 10 a 1 (10 mq di superficie recuperata ogni mq di Slp) e la deimpermeabilizzazione di una superficie almeno pari a quella dei nuovi manufatti.

5.5 Nelle stesse aree di cui al comma 5.4 attualmente occupate da parcheggi è ammessa la realizzazione di attrezzature all'aria aperta per lo sport e il tempo libero.

## **6. *Prescrizioni specifiche – Sistema del verde e delle aree libere***

6.1 Sono incentivati gli interventi di forestazione urbana, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali; l'attuazione di tali interventi può essere assunto a scapito della misura di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P.

## **7. *Prescrizioni specifiche – Ambito della rinaturalizzazione***

7.1 Sono fortemente incentivati gli interventi di forestazione urbana, mediante l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea, selezionando preferibilmente ecotipi locali; l'attuazione di tali interventi può essere assunto a scapito della misura di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P, con un moltiplicatore pari a 2.

7.2 È ammessa la sistemazione a supporto della fruizione del territorio di un'area estesa per una superficie non superiore al 10% di quella oggetto di interventi di rinaturalizzazione, a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione, che l'area sia già dotata di opportuna e sufficiente accessibilità e che non si determini frammentazione della rete ecologica locale. In tale superficie è ammessa la realizzazione di manufatti temporanei realizzati con elementi modulari, flessibili e di facile rimozione e attraverso l'impiego prevalente di materiali ecocompatibili, a supporto della fruizione del territorio, per una superficie non superiore a 100 mq.

## **8. *Prescrizioni specifiche – Ambito prioritario di recupero e di trasferimento delle volumetrie***

8.1 È incentivato e premiato il trasferimento degli edifici di recente costruzione, non compresi nel patrimonio edilizio esistente di valore storico culturale e testimoniale e incongrui rispetto alla tutela e alla valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche del contesto in cui si localizzano.

8.2 La demolizione dei manufatti con la rinaturalizzazione, ma senza cessione all'Amministrazione comunale, delle aree di pertinenza dell'immobile demolito (da effettuarsi a carico dei proponenti e secondo le indicazioni e le prescrizioni dell'Amministrazione comunale o dell'Ente di gestione qualora ricadente all'interno del perimetro delle aree protette), dà diritto a un credito edilizio determinato attraverso l'applicazione del meccanismo applicativo della perequazione previsto dal PUG/S di tipo 5 e dei relativi coefficienti moltiplicatori di cui all'art. 11/P.

8.3 Il credito edilizio maturato potrà essere commercializzato o direttamente trasferito all'interno delle aree di possibile destinazione individuate dal Piano, attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione di cui all'art. 4/S e in coerenza con i principi che regolano gli spostamenti delle quantità edilizie tra i differenti distretti perequativi definiti nel PUG/P.

## **Art. 36/P *Disciplina d'uso per i contesti della trasformazione | CU 4.1 Contesto della trasformazione in attuazione secondo il PUG vigente***

### **1. *Riferimenti***

Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 81/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

## 2. **Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

2.1 Sugli edifici legittimamente esistenti sono ammessi gli interventi fino al restauro ai sensi delle lettere a), b), e c) del primo comma dell'art. 3 DPR 380/2001.

### **Art. 37/P Disciplina d'uso per i contesti della trasformazione | CU 4.2 Contesto della trasformazione per attrezzature di interesse generale**

#### 1. **Riferimenti**

1.1 Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 84/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

1.2 Relativamente ai meccanismi perequativi l'ambito costituisce ambito di possibile destinazione e si applica quanto previsto dall'art. 11/P.

1.3 Gli ambiti che costituiscono il contesto, identificati nella *Tavola PUG/P.01*, sono descritti in tabella e nelle "Schede normative" allegate alle presenti NTA.

<b>Scheda</b>	<b>Ambito</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>St (mq)</b>
Scheda 01	AG_01	Bacini – parcheggio comunale	32.310
Scheda 02	AG_02	Porto Cesareo – Via Bainsizza	56.951
Scheda 03	AG_03	La Strea – Darsena SP286	51.834
Scheda 04	AG_04	Il Poggio – Campo sportivo	64.363

#### 2. **Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

2.1 Le previsioni per gli ambiti per attrezzature di interesse generale potranno essere attuate per iniziativa pubblica o per iniziativa privata, come riportato nella tabella allegata, non escludendo comunque le possibili sinergie tra pubblico e privato.

2.2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso differenti modalità di attuazione, come specificato nella tabella allegata e in particolare:

- attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) o attraverso attuazione diretta convenzionata, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi di seguito riportati, con la possibilità di usufruire, per gli interventi a iniziativa privata, dei meccanismi applicativi della perequazione urbanistica di cui all'art. 11/P.
- attraverso la realizzazione di opere pubbliche.

<b>Ambito</b>	<b>Destinazione prevalente</b>	<b>Attuazione</b>	<b>Modalità di attuazione</b>
AG_01	Parcheggio comunale di attestamento	Iniziativa pubblica prioritaria	Opera pubblica
AG_02	Verde sportivo	Iniziativa privata	PUE / diretta convenzionata
AG_03	Servizi di supporto al turismo nautico	Iniziativa privata	PUE / diretta convenzionata
AG_04	Verde sportivo (Campo sportivo comunale)	Iniziativa pubblico / privata	diretta convenzionata

--	--	--	--

### 3. **Indici e parametri urbanistici**

3.1 L'attuazione degli interventi, qualora ad iniziativa privata, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

<b>Ambito</b>	<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>Indice compensativo</b>	<b>Indice proprio</b>	<b>Indice di minima densificazione</b>	<b>Indice premiale</b>	<b>Indice di utilizzazione massimo</b>
AG_01	32.310	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
AG_02	56.951	0,01	<b>0,05</b>	0,00	0,05	<b>0,10</b>
AG_03	51.834	0,01	<b>0,05</b>	0,00	0,05	<b>0,10</b>
AG_04	64.363	0,01	<b>0,05</b>	0,00	0,00	<b>0,05</b>

### 4. **Prescrizioni specifiche**

4.1 Nel caso di attuazione pubblica degli interventi e, pertanto di definizione di un ambito di origine dei diritti edificatori, sarà attribuita agli aventi diritto un credito edilizio pari all'indice compensativo attribuito all'area, come riportato nella tabella di cui al precedente comma 3.1 e nella *Tavola PUG/P.11*: i crediti saranno liberamente trasferibili o commercializzabili in coerenza con l'articolazione dei distretti perequativi di riferimento.

4.2 Qualora l'attuazione avvenga per iniziativa pubblica l'ambito di trasformazione potrà essere privo di un indice di utilizzazione territoriale massimo, ma dovrà comunque rispettare i parametri di seguito riportati.

<b>Ambito</b>	<b>Rapporto di copertura massimo (Rc max)</b>	<b>Rapporto di permeabilità minimo (Rp)</b>	<b>Rapporto di superficie libera minimo (Rl)</b>	<b>N° piani massimo</b>	<b>% max destinazione residenziale</b>
AG_01					
AG_02					
AG_03					
AG_04					

## **Art. 38/P Disciplina d'uso per i contesti della trasformazione | CU 4.3 Contesto della trasformazione per attività produttive**

### 1. **Riferimenti**

Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 80/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

### 2. **Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione**

2.1 Sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso la preventiva redazione di un PUE o di un progetto unitario ad attuazione convenzionata nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi di cui al comma 2.2.

2.2 L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale proprio = 0,60 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione = 0,60 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale premiale = 0,10 mq/mq
  - Qualità edilizia - Sostenibilità dell'intervento (fino a) = 0,05 mq/mq
  - Qualità urbana – Attuazione unitaria (fino a) = 0,05 mq/mq
- Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,70 mq/mq
- Rapporto di copertura massimo (Rc max) = 40%
- Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 40%
- Rapporto di superficie libera minimo (RI) = 20%
- N° piani massimo = 2 piani

2.3 Sono ammesse destinazioni miste (artigianale, commerciale, servizi e attrezzature, anche di tipo turistico) senza percentuali predefinite; non è ammessa la destinazione residenziale (è consentita la realizzazione di un solo alloggio per lotto ad uso del custode a condizione che la Slp non superi i 120 mq e che sia realizzato in contemporanea o successivamente alla costruzione dei volumi per attività produttive).

2.4 Fino all'approvazione del PUE o del progetto unitario di cui al comma 2.1 sui manufatti esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, escludendo la demolizione e ricostruzione e i cambi di destinazione d'uso.

### **3. Suggestioni progettuali - Regole morfotipologiche**

Le aree di concentrazione volumetrica da destinare prevalentemente ad attività produttive, artigianali e commerciali, saranno localizzate in posizione centrale sul lotto, mantenendo un'ampia fascia a verde sul perimetro dell'ambito di trasformazione, in particolare se utile al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dei fabbricati dalla strada provinciale e se funzionale a mediare le relazioni con il conterminante contesto rurale.

## **Art. 39/P Disciplina d'uso per i contesti a destinazione specialistica esistenti | CU 5.1 Contesto produttivo esistente – Area ASI**

### **1. Riferimenti**

Per questo contesto si applicano le previsioni del piano ASI cui si rimanda integralmente.

## **Art. 40/P Disciplina d'uso per i contesti a destinazione specialistica esistenti | CU 5.2 Ambito produttivo esistente isolato nel contesto rurale da recuperare**

### **1. Riferimenti**

Per questo contesto si applicano le prescrizioni dell'art. 62/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

### **2. Obiettivi**

Migliorare l'inserimento paesaggistico e la compatibilità con i caratteri del paesaggio rurale e valorizzare le attività produttive insediate o insediabili.

### **3. *Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione***

- 3.1 Sui manufatti esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, la sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli) e i cambi di destinazione d'uso.
- 3.2 Sono ammessi ampliamenti una tantum fino a un massimo del 20% della SIp esistente, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- Rapporto di copertura massimo (Rc max) = 50%
  - Rapporto di permeabilità minimo (Rp) = 30%
  - Rapporto di superficie libera minimo (RI) = 15%
  - N° piani massimo = 1 piano
  - H massima = 7 m
- 3.3 Al fine di incentivare la riqualificazione dell'edilizia esistente, in caso di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti è ammessa una premialità contenuta nel 35% della SIp esistente, senza alcun aumento del livello di impermeabilizzazione dei suoli.
- 3.4 Nel caso di interventi almeno di ristrutturazione edilizia e comunque al fine di accedere alle premialità previste, dovrà essere presentato un progetto finalizzato a migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità dei manufatti esistenti e di quelli in ampliamento, con particolare riferimento alla creazione di quinte verdi sul perimetro del lotto, alla deimpermeabilizzazione delle superfici in coerenza con quanto previsto al comma 3.2, al recupero delle acque meteoriche e a misure utili a migliorare l'efficienza energetica del costruito.

#### **Art. 41/P    *Disciplina d'uso per i contesti a destinazione specialistica esistenti | CU 5.3 Contesto consolidato a destinazione specialistica – Piattaforma turistica residenziale da riqualificare***

##### **1. *Riferimenti***

Per questo contesto, coincidente con l'insediamento turistico di Chiusurelle – Eurovillage, si applicano le prescrizioni dell'art. 81/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo.

##### **2. *Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione***

- 2.1 I manufatti legittimamente esistenti possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01, compresi quelli di demolizione e ricostruzione.
- 2.2 Sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 20% della SIp esistente, senza incremento del livello di impermeabilizzazione esistente.

#### **Art. 42/P    *Disciplina d'uso per i contesti a destinazione specialistica esistenti | CU 5.4 Piattaforma o attrezzatura turistica isolata da riqualificare***

##### **1. *Riferimenti***



Per questo contesto si applicano le previsioni dell'art. 82/S, implementate dalle disposizioni di cui al presente articolo; qualora applicabile vale quanto previsto dall'art. 25/S relativo ai territori costieri.

## **2. *Interventi edilizi ammessi e modalità di attuazione***

- 2.1 I manufatti legittimamente esistenti compresi all'interno del perimetro delle piattaforme e delle attrezzature turistiche possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01, compresi quelli di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia (a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli).
- 2.2 Al fine di implementare la dotazione di servizi e attrezzature e qualificare l'attuale offerta turistica, è ammesso un ampliamento una tantum delle volumetrie esistenti nella misura massima del 20% della Slp esistente legittimamente autorizzata per il miglioramento qualitativo dell'attuale ricettività, senza incremento della capacità ricettiva come accertata alla data di adozione della VariantePUG, e a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione dei suoli.
- 2.3 Sono ammessi ampliamenti più consistenti, fino al 50% della Slp esistente legittimamente autorizzata, mediante trasferimento / acquisizione di crediti edilizi derivanti dalla delocalizzazione di manufatti incongrui, nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
- nessun incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;
  - rapporto di copertura non superiore al 25%;
  - incremento del carico turistico limitato al 10% di quello attestato al momento o prima dell'adozione della VariantePUG;
  - riqualificazione / integrazione delle sistemazioni a verde;
  - demolizione e trasferimento di eventuali manufatti ricadenti nelle aree interessate dalla presenza di invarianti del PUG comprese nel sistema botanico vegetazionale.
- 2.4 Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli eventuali ampliamenti dovranno garantire quanto previsto dalla legge regionale 13/2008 e raggiungere almeno il livello 2 del Sistema di Valutazione di Sostenibilità approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2272 del 24 novembre 2009 (Protocollo Itaca); gli interventi non potranno superare l'altezza dei manufatti circostanti, con un'altezza massima di 7 metri.

## **3. *Prescrizioni specifiche – Struttura ricettiva all'aria aperta esistente***

- 3.1 I manufatti legittimamente esistenti compresi all'interno del perimetro delle strutture ricettive all'aperto, possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/01, compresi quelli di demolizione e ricostruzione. Tali interventi non devono comportare incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e del carico turistico attuale.
- 3.2 Nessun nuovo manufatto potrà trovare localizzazione nelle aree classificate come invariante strutturale del PUG comprese nel sistema botanico vegetazionale; in tali aree non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti.
- 3.3 La demolizione di volumi legittimamente esistenti localizzati nelle aree di cui al comma 3.2, e la contestuale ricostruzione in altre aree comprese nel perimetro di cui al comma 3.1, dà luogo a una premialità pari al 35% della Slp oggetto di demolizione.

3.4 Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- nessun incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- nessun aumento del carico turistico;
- non ammessa la trasformazione di manufatti esistenti in struttura precaria in manufatti con struttura fissa;
- altezza massima dei manufatti non superiore a 3,5 metri.

## Capo V – Disciplina d'uso del territorio per gli ambiti a destinazione speciale

### Art. 43/P Disciplina d'uso per le dotazioni territoriali specializzate

1. Per le dotazioni territoriali specializzate si applicano le prescrizioni dell'art. 56/S.

### Art. 44/P Disciplina degli spazi pubblici riservati all'istruzione

1. Rientrano tra i servizi per l'istruzione gli asili nido, le scuole per l'infanzia e primo ciclo (scuola primaria e secondaria di primo grado), pubbliche e private.
2. Le nuove aree destinate all'istruzione non hanno un indice di utilizzazione. Gli interventi, anche qualora di iniziativa privata, dovranno rispettare i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
  - Rapporto di copertura (Rc) = massimo 40%
  - Altezza degli edifici (H) = alla media degli edifici circostanti  
(asilo nido e scuola dell'infanzia su unico livello, H max 4 metri)  
(ammesso il piano interrato per garage e spazi tecnici)
  - Rapporto di permeabilità minimo = 50%
  - Area libera = 30%
3. **Prescrizioni particolari**
  - 3.1 Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a giardino, parco e/o impianti sportivi, coperti o scoperti, a servizio della scuola, rispettando, a meno di motivate e dimostrate ragioni, le seguenti misure minime:
    - *asilo nido*: mq 2,0 per bambino con un minimo di 250 mq
    - *scuola d'infanzia*: 7,5 mq per bambino con un minimo di 1.000 mq
    - *scuola primaria*: 5,0 mq per alunno con un minimo di 750 mq
    - *scuola secondaria di primo grado*: 3,5 mq per alunno con un minimo di 500 mq
  - 3.2 I parcheggi di pertinenza dell'attrezzatura scolastica saranno dimensionati in funzione del numero di utenti atteso; qualora scoperte, le aree a parcheggio dovranno essere piantumate e posizionate in maniera defilata rispetto all'accesso all'edificio, evitando di frammentare le aree destinate ad attrezzature all'aperto.
  - 3.3 Nelle attrezzature scolastiche, oltre ai posti auto per gli utenti, dovranno essere garantiti anche i posti passeggino al coperto (asilo nido e scuola dell'infanzia) e i posti bicicletta, dimensionati in funzione del numero di alunni e docenti previsto e preferibilmente al coperto.
4. Gli spazi pubblici riservati all'istruzione possono anche essere destinati, nel rispetto di quanto previsto ai commi 2 e 3, alla realizzazione di attrezzature, quali a titolo esemplificativo spazi culturali e aggregativi, spazi per laboratori e attività ricreative, attrezzature per lo sport, al servizio delle istituzioni scolastiche già esistenti, auspicabilmente riunite in rete.

5. Sono ammessi interventi di qualificazione e ampliamento delle strutture attualmente esistenti: eventuali interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamenti non prevedono l'applicazione di un indice di utilizzazione né di una percentuale massima di ampliamento, ma dovranno adeguarsi a quanto previsto ai precedenti commi 2 e 3.

#### **Art. 45/P      Disciplina degli spazi pubblici riservati a attrezzature di interesse comune**

1. Comprendono le attrezzature di interesse comune, servizi urbani e di quartiere, con particolare riferimento alle seguenti tipologie: servizi per le istituzioni, civici e amministrativi; servizi per la cultura, servizi sociali e ricreativi quali musei, biblioteche, centri culturali e per esposizioni, auditorium, cinema e teatri, centri di quartiere, sedi per le associazioni; servizi sanitari; servizi assistenziali, quali alloggi protetti e destinazioni complementari; servizi religiosi e destinazioni complementari (ricreative, sociali, culturali, sportive).
2. Le aree destinate a servizi non hanno un indice di utilizzazione. Gli interventi, anche qualora di iniziativa privata, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri e le seguenti prescrizioni:
- Rapporto di copertura (Rc) = massimo 50%
  - Altezza degli edifici (H) = alla media degli edifici circostanti (ammesso interrato per garage e servizi tecnici)
  - Rapporto di permeabilità minimo = 40%
  - Area libera minimo = 25%
3. I parcheggi di pertinenza dell'attrezzatura saranno preferibilmente interrati e dimensionati in funzione del numero di utenti atteso; qualora non interrati, le aree a parcheggio dovranno essere piantumate (con almeno un albero ogni 4 posti auto) e posizionate in maniera defilata rispetto all'accesso all'edificio.
4. Sono ammesse, fino a un massimo del 20% della SIp totale, attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, se integrate con le attrezzature di interesse pubblico insediate e con dimensioni limitate al commercio di vicinato.
5. Sono ammessi interventi di qualificazione e ampliamento delle strutture attualmente esistenti: eventuali interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento dovranno attenersi a quanto previsto ai commi 2 e 3 e non potranno superare, se di proprietà privata, il 20% di SIp aggiuntiva rispetto a quella esistente.
6. Le aree scoperte di pertinenza delle attrezzature di cui al comma 1, nella parte sistemata a giardino saranno piantumate con alberature ad alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq di superficie scoperta, e per un migliore impatto paesaggistico, con arbusti nella misura minima di 10 mq di impianto ogni 150 mq di superficie scoperta; le essenze utilizzate dovranno essere scelte tra le specie autoctone tipiche della macchia mediterranea o del paesaggio salentino e a bassa idroesigenza.

## **Art. 46/P      Disciplina degli spazi pubblici riservati al verde**

1. I servizi relativi al sistema degli spazi aperti a verde sono finalizzati a favorire il miglioramento della qualità ambientale urbana, in ragione delle funzioni ecologiche, paesaggistiche e sociali che rivestono.
2. Il Piano, pertanto, individua e disciplina le seguenti componenti del sistema del verde urbano:
  - *verde territoriale*
  - *verde urbano*
3. **Verde territoriale**
  - 3.1 Il Piano individua quale verde territoriale le aree classificate come *Parco territoriale di cintura*.
  - 3.2 Nelle aree di cui al comma 2, a integrazione di quanto già previsto nel PUG/P, possono essere attuati interventi di rinaturalizzazione e di forestazione urbana, nel rispetto delle caratteristiche delle specifiche aree e dei seguenti parametri urbanistico-ecologici:
    - Indice di densità arborea (Da) = 1/25 mq
    - Indice di densità arbustiva (Dar) = 1/10 mq
  - 3.3 L'attuazione degli interventi di cui al comma 3.2 può essere assunta a scomputo delle misure di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P del Piano.
4. **Verde urbano**
  - 4.1 Il Piano comprende negli spazi verdi urbani le seguenti principali tipologie di aree verdi:
    - *Parco urbano*
    - *Giardino pubblico e verde di comunità*
    - *Area attrezzata per il gioco all'aperto*
    - *Area attrezzata per lo sport e il tempo libero*
    - *Area a verde libero*
    - *Area a verde libero di interesse naturalistico*
    - *Infrastrutture Verdi e Blu (GBI Green and Blue Infrastructure) e Nature Based Solutions (NBS)*
    - *Orti urbani, collettivi, didattici e socio-terapeutici*
    - *Alberature stradali*
    - *Piazza e spazi pavimentati*
  - 4.2 L'indici di massima utilizzazione territoriale riportato in alcuni dei commi successivi fa riferimento all'attuazione dell'intervento da parte di un soggetto privato; l'attuazione pubblica degli interventi non prevede un indice massimo ma solo il rispetto dei parametri prestazionali fissati dal Piano.
5. **Verde urbano - Parco urbano**
  - 5.1 Sono ambiti verdi destinati alla pubblica fruizione, con estensione generalmente prossima o superiore a 1 ha, dotati in alcuni casi di attrezzature di tipo ludico, ricreativo e sportivo, e per il ristoro.

- 5.2 Nell'attuazione degli interventi vanno rispettati i seguenti parametri urbanistico-ecologici:
- Indice di massima utilizzazione territoriale = 0,03 mq/mq
  - Altezza max = 4 metri
  - Rapporto di permeabilità minimo = 90%
  - Rapporto di superficie libera minimo = 70%
  - Indice di densità arborea (Da) = 1/50 mq
  - Indice di densità arbustiva (Dar) = 1/25 mq
- 5.3 Gli eventuali nuovi manufatti potranno ospitare strutture permanenti o di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro nel rispetto dell'altezza massima di 1 piano da realizzarsi con materiali di bioedilizia; servizi igienici, presidi medici e di primo soccorso e attività similari; il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi; servizi per il tempo libero, tra cui, in particolare, le ludoteche.
- 5.4 I progetti di nuova realizzazione di parchi urbani e di riqualificazione di quelli esistenti dovranno seguire i seguenti indirizzi:
- definire i margini del parco, in particolare se in corrispondenza di strade a traffico elevato, al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;
  - individuare e caratterizzare gli accessi principali, anche in relazione ai diversi collegamenti con il centro urbano;
  - definire una partizioni degli spazi e delle attrezzature in funzione delle fasce di età;
  - garantire la presenza di prati fruibili per il gioco libero;
  - valorizzare i dislivelli del terreno, che articolino lo spazio e ne dilatino la percezione;
  - articolare il progetto della vegetazione per creare ombra, definire ambienti e dare la possibilità di percepire il succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni.
- 6. Verde urbano - Giardino pubblico e verde di comunità; area attrezzata per il gioco all'aperto**
- 6.1 Consistono in giardini e aree verdi attrezzate di dimensione contenuta (generalmente molto inferiore a 1 ha), integrati nel tessuto urbano, eventualmente differenziati per le specifiche attrezzature disponibili;
- *Playground*, caratterizzato dalla presenza di idonee attrezzature destinate al gioco per bambini, anche distinte per fasce di età;
  - *Senior park*, strutturato intorno alla presenza di attrezzature utili al coinvolgimento degli anziani rispetto ad attività motorie funzionali alla loro età;
  - *Area fitness / percorso vita*, attrezzate con supporti di libero accesso tesi a promuovere la diffusione di stili di vita salutari;
  - *Area verde di comunità*, spazi comuni gestiti dalla comunità locale (orti sociali, spazi di incontro, aree gioco libero, aule didattiche all'aperto).
- 6.2 Nei giardini di superficie maggiore di 1.000 metri quadri è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio (per la manutenzione e a supporto della fruizione) e di strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro.

6.3 Nelle aree di cui al comma 6.2 possono essere integrate anche attrezzature e impianti sportivi scoperti, ad accesso libero, con limitati manufatti di servizio (bagni, spogliatoi, accoglienza); gli impianti dovranno essere integrati nelle sistemazioni a verde e garantire comunque un elevato rapporto di permeabilità (comunque non inferiore al 50% della superficie).

6.4 Nell'attuazione degli interventi vanno rispettati i seguenti parametri urbanistico-ecologici:

- Indice di massima utilizzazione territoriale = 0,03 mq/mq
- Altezza max = 4 metri
- Rapporto di permeabilità minimo = 90%
- Rapporto di superficie libera minimo = 70%
- Indice di densità arborea (Da) = 1/100 mq
- Indice di densità arbustiva (Dar) = 1/50 mq

6.5 Generalmente le aree non dovranno avere recinzioni, diverse dalle siepi, e dovranno essere attentamente valorizzate le relazioni dell'area verde con gli altri spazi pubblici limitrofi.

## **7. Verde urbano - Area attrezzata per lo sport e il tempo libero**

7.1 Comprendono le attrezzature e gli impianti sportivi di tipo fisso, coperti e scoperti, e le relative attrezzature di servizio compatibili e complementari (quali esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande).

7.2 Nell'attuazione dei nuovi interventi o nella riqualificazione delle strutture esistenti vanno rispettati i seguenti parametri urbanistico-ecologici:

- Indice di massima utilizzazione territoriale = 0,03 mq/mq
- Rapporto di copertura (edifici complementari) = 10%
- Rapporto di permeabilità minimo = 40%
- Rapporto di superficie libera minimo = 25%

7.3 Gli eventuali nuovi manufatti potranno ospitare, oltre agli spogliatoi, ai depositi, ai servizi sanitari, anche l'accettazione, la club-house, gli uffici, i servizi di ristoro.

7.4 La SIp destinata alle attrezzature di servizio (club-house, servizi di ristoro) non può superare il 25% di quella complessiva dell'impianto.

7.5 Eventuali strutture leggere per la copertura dei campi o coperture quali i palloni pressostatici sono ammesse e non contribuiscono, se smontabili e a uso temporaneo, alla definizione della SIp di massima utilizzazione territoriale.

7.6 I progetti di nuova realizzazione di aree a verde sportivo e di ristrutturazione delle attrezzature esistenti dovranno garantire:

- una facile accessibilità dalla viabilità principale;
- la separazione dalle strade a traffico intenso mediante la piantumazione di impianti vegetali densi;
- la dotazione di adeguate aree a parcheggio, anche attraverso una distinzione tra i parcheggi a servizio permanente della struttura e quelli utilizzabili saltuariamente, in occasione di eventi e manifestazioni.

## **8. Area a verde libero**

- 8.1 Sono aree verdi finalizzate a ridurre l'impatto della viabilità urbana, a qualificare il margine urbano o l'inserimento di nuovi manufatti e a migliorare le condizioni microclimatiche, generalmente prive di attrezzature e la cui sistemazione può anche non essere direttamente finalizzata alla loro fruizione.
- 8.2 Non è ammessa la costruzione di nessun manufatto e, in genere, di nessuna attrezzatura funzionale alla fruizione; i percorsi pedonali saranno ridotti al minimo e limitati a quelli funzionali a chiudere anelli pedonali già esistenti o a connettere tra loro differenti aree pedonali attrezzate.
- 8.3 Nell'attuazione degli interventi vanno rispettati i seguenti parametri urbanistico-ecologici:
- Indice di massima utilizzazione territoriale = 0,00 mq/mq
  - Rapporto di permeabilità minimo = 100%
  - Rapporto di superficie libera minimo = 90%
  - Indice di densità arborea (Da) = 1/40 mq
  - Indice di densità arbustiva (Dar) = 1/20 mq

## 9. ***Nature Based Solutions (NBS) per la rigenerazione urbana***

- 9.1 Le Nature Based Solution (NBS) sono soluzioni che utilizzano elementi e processi naturali per aumentare la sostenibilità e la resilienza delle aree urbane.
- 9.2 Spazi aperti urbani, con riferimento a:
- Pocket gardens (giardini tascabili)
  - Parklets (aree pubbliche attrezzate, a verde e/o con sedute, in sostituzione di aree a parcheggio, estensione del marciapiedi)
  - Deimpermeabilizzazione di aree parcheggio
  - Piazza minerali alberate
  - Strade alberate
  - Orti e giardini condivisi
  - Corti interne
- 9.3 Sistemi di drenaggio e stoccaggio delle acque, con riferimento a:
- Pavimentazioni drenanti – deimpermeabilizzazione
  - Trincee e pozzi infiltranti
  - Fossati inondabili
  - Rain gardens (giardini della pioggia)
  - Giardini umidi
- 9.4 Soluzioni per gli edifici, con riferimento a:
- Green roofs (tetti verdi)
  - Green walls (pareti verdi)
  - Nano gardens (micro giardini)
- 9.5 Gli interventi basati sull'adozione di Nature Based Solution (NBS) possono essere assunti a scomputo della misura di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P; qualora gli interventi siano realizzati nei contesti urbani del PUG/P sarà applicato un moltiplicatore pari a 2.



## **10. Orti urbani, collettivi, didattici e socio-terapeutici**

- 10.1 Sono ambiti pubblici o di uso pubblico destinati ad attività orticole non professionali, soggetti a specifici progetti unitari di carattere pubblico, nonché destinati a scopi ricreativi, sociali e hobbistici.
- 10.2 Nelle aree destinate a orti, oltre a quanto previsto dalla legge regionale 10/2024, valgono le seguenti prescrizioni:
- La superficie dell'orto (parcella) non può essere inferiore a 25 metri quadri e superiore a 200 metri quadri.
  - Sono ammessi manufatti, leggeri e rimovibili, in legno, da adibire a deposito degli attrezzi dei prodotti nel qual caso la superficie minima dell'orto deve essere di 100 metri quadri o essere di pertinenza di almeno di 4 parcelle elementari; il deposito di pertinenza avrà una superficie coperta massima non superiore a 6 metri quadri e altezza massima di 2,20 metri.
  - Non è ammessa alcuna impermeabilizzazione del suolo.
  - Le recinzioni dovranno essere realizzate per permettere il passaggio della fauna e microfauna, preferendo recinzioni naturali, come le siepi, continue e senza limitazioni d'altezza oppure palificate in legno di castagno.
  - Sono ammessi manufatti, leggeri e rimovibili, destinati alla dimora di animali da cortile solo se preventivamente ammessi nel regolamento di gestione del gruppo di orti urbani di riferimento.
- 10.3 L'Amministrazione comunale procederà alla redazione del Regolamento degli orti urbani, collettivi, didattici e socio-terapeutici che dovrà contenere, quali elementi minimi, i criteri di assegnazione e di decadenza, i criteri per la gestione e per la coltivazione, obblighi e divieti del concessionario.

## **11. Alberature stradali**

- 11.1 Per le alberature stradali (nuovi impianti e interventi di integrazione / sostituzione delle alberature esistenti) si dovrà prevedere l'utilizzo di specie arboree tipiche del paesaggio costiero salentino, caratterizzate da elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo, apparato radicale contenuto e profondo, bassa idroesigenza, assenza di fruttificazione ed essudati dannosi per le auto e per i pedoni.

## **12. Piazze e spazi pavimentati**

- 12.1 Comprendono gli spazi pubblici aperti, prevalentemente pavimentati, che possono integrare al loro interno alberature e aree verdi. Tali spazi strutturano l'ambito urbano, garantiscono la continuità delle connessioni relazionali e pedonali tra gli spazi urbani e possono essere funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative e di intrattenimento o anche di mercati e fiere (commercio al dettaglio su area pubblica a carattere temporaneo).
- 12.2 I progetti per la realizzazione di nuove piazze e spazi pubblici pedonali, nonché per la riqualificazione di quelli esistenti, devono essere finalizzati alla qualità fisica dello spazio urbano e del suo ruolo di relazione sociale, prevedendo la possibile presenza di una pluralità di funzioni (mix funzionale) e un uso flessibile degli spazi, qualificati come luogo di incontro e di relazione e adeguati allo svolgimento di eventi e manifestazioni.

- 12.3 La sistemazione, l'infrastrutturazione e l'arredo degli spazi pubblici o vincolati all'uso pubblico, luoghi d'incontro ed espressione dell'identità collettiva della città, devono caratterizzarsi per riconoscibilità, accessibilità, varietà, multifunzionalità ed efficienza funzionale riferita alle singole componenti.
- 12.4 Gli interventi sugli spazi pubblici dovranno essere finalizzati alla valorizzazione delle specificità dei singoli luoghi e dei sistemi di relazioni in cui tali spazi sono inseriti, preferibilmente attraverso un progetto unitario che comprenda anche l'arredo urbano, i sistemi di illuminazione, il verde.
- 12.5 Gli interventi sulle pavimentazioni costituiscono elemento centrale nel progetto di valorizzazione dello spazio pubblico, in virtù del ruolo delle pavimentazioni nel costituire elemento di connessione capace di recuperare o instaurare relazioni formali, oltre che funzionali, con il contesto circostante. Gli eventuali interventi sulle pavimentazioni degli spazi pubblici dovranno garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni e indirizzi:
- gli interventi devono essere ispirati a disegni semplici e per quanto possibile regolari, evitando la formazione di strozzature e dislivelli e la localizzazione di arredi e di ostacoli di qualsiasi natura che possano determinare limiti alla libera fruizione degli spazi;
  - è prescritta la rigorosa tutela delle pavimentazioni in basole antiche ancora esistenti, che dovranno essere oggetto esclusivamente di interventi di recupero;
  - negli interventi di integrazioni è vincolante l'impiego di materiali di recupero o, qualora non sufficienti, di materiali analoghi a quelli esistenti, per forma, dimensioni, finitura e tipologia di posa in opera;
  - è auspicabile la progressiva sostituzione delle pavimentazioni in asfalto e in conglomerato cementizio con pavimentazioni in basole di pietra;
  - è incentivata la ripresa dei modelli tradizionali per il disegno e la posa in opera delle nuove pavimentazioni in sostituzione di quelle in asfalto, in conglomerato cementizio o in betonelle;
  - il trattamento della superficie delle pavimentazioni in pietra locale a uso esclusivamente pedonale (marciapiedi, piazze, slarghi etc.) dovrà garantire buona aderenza anche in presenza di acqua;
  - le superfici delle pavimentazioni in pietra locale a uso prevalentemente carrabile dovranno essere convenientemente scabre e antisdrucciolevoli anche in presenza di acqua;
  - nei nuovi interventi non è ammesso, in nessun caso, l'utilizzo di conglomerato bituminoso;
  - nel rispetto del vincolo di utilizzo di materiali tradizionali e nel rispetto della coerenza progettuale complessiva dell'intervento, sono ammesse le variazioni cromatiche, di materiali, formati e di finiture;
  - è auspicabile che l'attento utilizzo dei materiali e le loro variazioni contribuisca a segnalare la specifica funzione degli spazi (caratterizzando, a titolo esemplificativo, i percorsi pedonali e carrabili, gli attraversamenti, le rampe, le aree di parcheggio, gli interventi per la moderazione del traffico) e assumendo un ruolo di supporto alla segnaletica stradale verticale e riducendone impatto e invasività;
  - va perseguita la continuità dei percorsi pedonali, favoriti sempre su quelli carrabili;
  - è obbligatoria l'eliminazione di tutte le barriere architettoniche;

- è prescritta la razionalizzazione dei sottoservizi al fine di garantire la migliore manutenzione delle reti e la minimizzazione degli interventi di demolizione delle pavimentazioni.

#### **Art. 47/P Indirizzi per i progetti per le aree verdi**

1. Il Piano assume il verde quale componente fondamentale della qualità del contesto urbano e dell'attrattività turistica, con funzioni igienico - sanitarie di riequilibrio bioclimatico, di rigenerazione della qualità dell'aria, nonché di creazione di ambienti per le attività ricreative all'aria aperta, per il tempo libero e per l'aggregazione sociale.
2. I progetti degli interventi di riqualificazione o di realizzazione delle aree verdi, dei giardini e dei parchi, devono essere redatti in conformità ai criteri di carattere generale di seguito riportati.
3. I progetti di cui al comma 2 dovranno essere finalizzati a:
  - valorizzare le specificità del sito e le relazioni con il contesto e con gli elementi costitutivi il paesaggio locale;
  - valorizzare il potenziale ecologico di tutti gli elementi costitutivi del sistema del verde, finalizzandoli alla salvaguardia della biodiversità, attraverso la salvaguardia e valorizzazione degli elementi naturali residui, l'utilizzo di specie autoctone, l'incremento della diversità di ambienti, l'eliminazione o la mitigazione di elementi di impatto e/o di degrado;
  - valorizzare il potenziale fruitivo e sociale delle diverse tipologie di aree verdi attraverso l'articolazione polifunzionale degli spazi (evitando quindi l'eccessiva specializzazione funzionale della singola area) e la qualificazione delle connessioni (percorsi ciclo-pedonali) degli spazi verdi con il sistema degli spazi pubblici e con le emergenze storico-architettoniche; a titolo di indirizzo si terrà conto della tabella allegata per il dimensionamento delle aree attrezzate per la fruizione:

<b>Tipologia dello spazio verde</b>	<b>Dimensione dello spazio verde</b>	<b>Dimensione dell'area gioco</b>
Giardino di prossimità	Fino a 1.000 mq	Non inferiore a 250 mq
Giardino di quartiere	Da 1.000 a 5.000 mq	Non inferiore a 500 mq
Parco di quartiere	Da 5.000 a 10.000 mq	Non inferiore a 750 mq
Parco urbano	Maggiore di 10.000 mq	Non inferiore a 1.000 mq

- valorizzare il potenziale estetico, attraverso, in particolare la mitigazione degli elementi di disturbo e la valorizzazione dei rapporti, anche visuali, tra area verde e costruito.
4. Negli interventi di recupero degli spazi verdi esistenti potranno essere utilizzate esclusivamente specie arboree autoctone o coerenti con il paesaggio costiero, escludendo quelle caratterizzate da elevata idroesigenza e favorendo quelle a bassa manutenzione.

#### **Art. 48/P      Disciplina dei servizi pubblici da riqualificare**

1. Le attrezzature per servizi pubblici di interesse pubblico e generale esistenti alla data di adozione della VariantePUG, anche qualora non puntualmente individuate negli elaborati grafici del Piano, nonché quelle programmate e/o in corso di realizzazione alla stessa data, sono confermate nella loro destinazione.
2. Le attrezzature di cui al comma 1 possono essere oggetto di interventi di miglioramento qualitativo, di rifunzionalizzazione e di ampliamento.
3. In caso di ampliamento, funzionale alle esigenze pubbliche determinatesi, si dovrà evitare, ogni qual volta possibile, l'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e di superare l'altezza media degli edifici circostanti.

#### **Art. 49/P      Disciplina degli spazi per l'edilizia residenziale sociale (ERS)**

1. La residenza sociale (o edilizia abitativa sociale), comunque promossa e supportata dalle pubbliche istituzioni a livello statale, regionale o locale, costituisce un servizio di interesse generale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale e di qualità funzionale dei tessuti urbani, nonché alla riduzione degli svantaggi di individui o di gruppi di individui nell'accesso a un'abitazione funzionale, salubre, sicura, dignitosa e dai ridotti consumi energetici, oltre che al soddisfacimento di esigenze di particolari situazioni legate alla tipologia di conduttore (es. inquilino con contratto di lavoro a tempo determinato), di supporto alla ricettività di servizi sanitari, sociali e socioassistenziali o di servizi per l'istruzione superiore e universitaria.

2. L'Edilizia Residenziale Sociale ERS può essere articolata nelle principali tipologie di seguito descritte.

##### *2.1 Edilizia residenziale pubblica in affitto*

Per edilizia residenziale pubblica s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri Enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

Tale tipologia è pertanto costituita dall'insieme degli alloggi di proprietà pubblica in locazione permanente a canone sociale o a canone concordato a tempo indeterminato, realizzato con il concorso totale o parziale dello Stato o di altri Enti pubblici, da destinare ai cittadini meno abbienti.

##### *2.2 Edilizia residenziale in locazione a canone calmierato*

È costituita dall'insieme degli alloggi di proprietà privata in locazione a canone concordato o calmierato regolati da procedure di accesso che stabiliscano, oltre che condizioni di permanenza della locazione, anche condizioni di durata della stessa. Tali alloggi possono pertanto essere destinati alla locazione con un vincolo temporaneo o in locazione permanente.

Si rivolge alle fasce di popolazione che non sono in grado di sostenere il pagamento di un canone libero, né risultano in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

##### *2.3 Edilizia residenziale temporanea*

Comprende le tipologie di residenza a uso temporaneo che rispondono a esigenze di particolari situazioni (es. contratto di lavoro a tempo determinato, temporanea emergenza abitativa), quale ricettività a supporto delle strutture socio-sanitarie o quale ricettività connessa all'istruzione superiore e universitaria (es. campus estivi, attività di ricerca).

#### 2.4 *Edilizia in coabitazione con servizi condivisi (cohousing)*

Comprende le unità abitative in cui alloggi indipendenti condividono spazi e servizi comuni, interni ed esterni all'edificio sulla scorta di un progetto condiviso.

#### 2.5 *Edilizia per il disagio abitativo*

Tale tipologia comprende l'insieme delle unità immobiliari adibite a uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

3. Il PUG/S, all'art. 12/S, stabilisce la percentuale minima di SIp da destinare a Edilizia residenziale sociale negli ambiti della rigenerazione individuati dal Piano.

### **Art. 50/P      Sistema della mobilità**

1. Il Piano persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo della mobilità, in particolare di quella ciclo-pedonale, e il potenziamento della mobilità collettiva. L'insieme dei servizi della mobilità dovrà concorrere al miglioramento della vivibilità e della qualità urbana e gli interventi sulle infrastrutture stradali dovranno essere finalizzati a ridurre gli impatti delle stesse infrastrutture sul paesaggio e sull'ambiente e a garantire forme sostenibili di fruizione.
2. Sulle strade carrabili esistenti alla data di adozione della VariantePUG e confermate dal Piano stesso, è sempre consentito effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle attuali caratteristiche tipologiche e formali, evitando ogni qual volta possibile l'impermeabilizzazione di strade attualmente con fondo permeabile. È altresì possibile realizzare su tali tracciati interventi di riqualificazione finalizzati a migliorare la fruibilità ciclo-pedonale e l'inserimento paesaggistico e ambientale delle stesse infrastrutture (interventi di mitigazione).
3. Sono sempre ammessi eventuali interventi tesi a migliorare la fruizione pedonale e ciclabile e interventi per la messa in sicurezza dell'asse stradale.
4. Nelle aree destinate alla viabilità, individuate nel PUG/P, è vietata qualsiasi costruzione, salvo manufatti, impianti e strutture accessorie strettamente necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.
5. Tra gli interventi di nuova realizzazione il Piano individua, in particolare, il completamento di alcuni tratti di viabilità, garantendo la continuità dei tracciati esistenti e la chiusura delle maglie insediative.
6. I progetti per la realizzazione di riqualificazione di viabilità veicolare o ciclo-pedonale urbana, devono sempre prevedere, ove possibile, la messa a dimora di alberature, siepi e arbusti, finalizzata alla riqualificazione degli spazi urbani.

## **Art. 51/P      Aree di parcheggio**

1. La realizzazione dei parcheggi privati è soggetta alle norme di cui al successivo art. 52/P.
2. Le indicazioni di seguito riportate assumono valore di indirizzo per la progettazione degli interventi pubblici e l'eventuale non recepimento di tali indirizzi dovrà essere adeguatamente motivato.
3. I parcheggi, pubblici e di uso pubblico, all'esterno dei contesti urbani, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - non devono insistere su aree caratterizzate dalla presenza di habitat, in particolare tra quelli censiti dal Regione Puglia (DGR 2442/2018) o in seguito ai monitoraggi condotti dal Comune o dagli Enti di gestione delle aree protette ricadenti sul territorio comunale;
  - dovrà essere garantita la totale permeabilità dell'area di sosta e di parcheggio, con l'eccezione delle aree eventualmente attrezzate per usi complementari laddove ammessi;
  - una superficie non inferiore al 20% di quella complessiva del parcheggio dovrà essere destinata a verde alberato per la mitigazione dell'impatto (e da localizzare pertanto prevalentemente sul perimetro dell'area di parcheggio); in tale percentuale troveranno posto anche i servizi di supporto (quali punti informativi, servizi igienici, noleggio mezzi elettrici); le specie da impiegare nelle sistemazioni a verde dovranno rientrare tra quelle tipiche del paesaggio costiero e appartenere a ecotipi locali;
  - nelle aree di parcheggio dimensionate per almeno 50 posti auto dovrà essere garantita la realizzazione dei servizi igienici, con elementi modulari e di facile rimozione; nei parcheggi di attestamento i servizi dovranno essere nel numero minimo di uno per ogni 100 auto e per ogni sesso, di cui almeno uno destinato a soggetti diversamente abili;
  - nei parcheggi di attestamento per la fruizione della costa e nei parcheggi dotati di accessibilità diretta dalla viabilità principale è ammessa e auspicata la realizzazione di servizi di supporto a camper; l'area di sosta camper non potrà occupare una superficie superiore al 50% di quella totale;
  - è ammessa la possibilità di realizzare manufatti temporanei di supporto alla gestione del parcheggio, realizzati con elementi modulari, flessibili e di facile rimozione e attraverso l'impiego prevalente di materiali ecocompatibili, per una superficie coperta massima pari a 30 metri quadri, non computando in tale superficie quella destinata ai servizi igienici minimi definiti dalle presenti norme.
4. I parcheggi in superficie compresi negli ambiti urbani devono essere alberati, dotati di opportuna pavimentazione drenante, di eventuale impianto di illuminazione che minimizzi i fenomeni di inquinamento luminoso, di percorsi pedonali che garantiscano connessioni sicure con il contesto urbano, di elementi di arredo urbano e devono essere caratterizzati da soluzioni progettuali che ne mitighino l'impatto ambientale e garantiscano la massima flessibilità d'uso.
5. I parcheggi lungo le strade e quelli in area propria dotati di un numero di posti auto superiore a 10, dovranno essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero media grandezza ogni 2-3 posti auto. Le specie arboree utilizzate dovranno garantire

elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo, apparato radicale contenuto e profondo, assenza di fruttificazione ed essudati dannosi per le auto e per i pedoni.

6. Nei parcheggi di dimensioni maggiori, con superficie eccedente i 1.500 metri quadri, compresi nei cotesti urbani del PUG, sono ammesse attrezzature di servizio, compatibili e complementari, anche a gestione privata, con altezza massima di un piano fuori terra (3,5 metri), quali:
  - impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali annessi (officine di riparazione e lavaggio);
  - esercizi di vicinato (non superiori a complessivi mq 150);
  - chioschi informativi e/o commerciali (per una superficie non superiore a 100 mq).
7. I parcheggi di dimensioni maggiori o quelli caratterizzati come parcheggi di scambio dovranno essere attrezzati con servizi di info-mobilità e con servizi innovativi di trasporto sostenibile, quali bike-sharing, car-sharing, car-pooling.
8. Il progetto delle nuove aree di parcheggio dovrà attentamente valutare la possibilità che tali aree possano essere utilizzare in maniera diversa (per esempio per lo svolgimento di attività mercatali o ludico sportive, ricreative o aggregative) nell'arco della giornata, della settimana o occasionalmente (ad esempio nei giorni festivi e di minor uso dei parcheggi o in determinate ore); a tale scopo particolare cura dovrà essere dedicata al disegno delle pavimentazioni, alla definizione e articolazione delle aree verdi e delle connessioni con gli spazi urbani limitrofi.
9. Nei parcheggi su strada in sede propria, se dimensionati per oltre 20 posti auto, e sempre nei parcheggi in struttura, dovrà prevedersi l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli in numero pari almeno al 10% dei posti auto.
10. Le aree a parcheggio pubblico esistenti, oggi impermeabilizzate, dovrebbero essere auspicabilmente oggetto di interventi di deimpermeabilizzazione e di riqualificazione paesaggistica e costituiscono area prioritaria per la realizzazione degli interventi connessi alle misure di compensazione ambientale previste dall'art. 13 del PUG/P.
11. L'intervento di deimpermeabilizzazione dovrà essere accompagnato dall'incremento della superficie a verde e dalla piantumazione di alberature in coerenza con quanto previsto al precedente comma 3.

#### **Art. 52/P      Parcheggi privati**

1. Si considerano come parcheggi privati gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano anche la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, è il volume urbanistico.
2. Fermo restando il rispetto della dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati prevista per legge, in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione volti alla realizzazione di nuove funzioni urbane residenziali, commerciali e terziarie, deve essere prevista la seguente dotazione di parcheggi privati, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

- per la funzione urbana residenziale, la realizzazione di almeno 1 posto auto per ciascuna unità abitativa, indipendentemente dalla dimensione della medesima;
  - per la funzione urbana terziaria la realizzazione di almeno un posto auto ogni 50 metri quadri di Slp;
  - per la funzione urbana commerciale, esclusi gli esercizi di vicinato, fino alla Media Struttura di Vendita (MSV), la realizzazione di almeno due posti auto ogni 50 metri quadri di Slp;
  - per la funzione turistico ricettiva, con riferimento alle strutture alberghiere ed extralberghiere, compresi i B&B e le case vacanze, anche nel caso di ristrutturazioni e ampliamenti di strutture esistenti, è necessario garantire almeno un posto auto per ogni camera oltre ad un posto auto ogni 100 metri quadri di ulteriore Slp (al netto della Slp destinata alle camere); per soddisfare tale requisito è ammessa la stipula di convenzioni di durata almeno decennale con parcheggi pubblici e privati, non di diretta pertinenza della struttura, localizzati entro 200 metri dalla struttura stessa o dotati di servizio transfer.
3. Nella dotazione di parcheggi privati come sopra indicata rientra la dotazione minima e idonea prescritta dalla L. 122/1989. Negli immobili con mix funzionale, la dotazione di parcheggi privati deve essere calcolata separatamente per le porzioni d'immobile aventi diverse destinazioni.
  4. Si intende per posto auto una superficie minima di 12,50 metri quadri dedicata al solo stazionamento del veicolo, pari a 25 mq considerando anche gli spazi di manovra; nei parcheggi alberati dovrà essere garantita una superficie teorica di 30 mq a posto auto.
  5. Almeno il 50% della superficie destinata a parcheggi privata dovrà essere costituita da pavimentazioni altamente permeabili.
  6. Nel caso di ampliamento di fabbricati o inserimento di nuove funzioni urbane rispetto alle esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla Slp aggiunta o variata.
  7. In caso di accertata impossibilità nel reperimento della dotazione dei parcheggi, solo negli interventi sull'esistente, tale superficie può essere monetizzata.

#### **Art. 53/P      Piscine**

1. Il Piano, al fine di contenere la diffusione delle piscine a uso privato in ambito agricolo, assume le seguenti prescrizioni:
  - non sono ammesse nuove piscine nei *Contesti rurali di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare* | CR\_VP come individuati nella *Tavola PUG/S.01*;
  - nel *Contesto rurale agricolo da rafforzare* CR\_A e nel *Contesto costiero del recupero paesaggistico*, come individuati nella *Tavola PUG/S.01*, qualora di pertinenza di edifici già esistenti alla data di adozione del Piano, già con destinazione turistico residenziale e con una Slp non inferiore a 80 mq, sono ammissibili se di dimensioni contenute, non superiori a 40 mq per singole unità immobiliari o a 80 mq per le strutture turistiche o se al servizio di più di due abitazioni; le superfici massime ammesse sono comprensive degli spazi per gli impianti tecnici e non dovranno comportare ulteriore impermeabilizzazione del suolo;



- sono ammissibili negli ulteriori contesti urbani del Piano, senza limiti volumetrici o di superficie, a condizione che non si incrementi l'impermeabilizzazione complessiva nell'area oggetto di intervento o sia adeguatamente compensata in un rapporto 1:1 secondo quanto previsto dall'art. 13/P.
- 2.** È altresì ammessa, nelle stesse aree di cui al comma 1, la costruzione di biopiscine (intese quale corpo d'acqua impermeabilizzato verso il suolo e non disinfettato chimicamente, sistemato con piante acquatiche e costruito per la balneazione), raddoppiando i limiti dimensionali di cui al comma 1 qualora assolva anche a funzioni naturalistiche durante l'intero anno; non è ammessa la trasformazione successiva di tali biopiscine che ne modificano le specifiche e peculiari caratteristiche.
- 3.** Il Piano, al fine di contenere le modifiche geomorfologiche, l'incremento dell'impermeabilizzazione del suolo e la trasformazione dei caratteri paesaggistici, definisce inoltre le seguenti prescrizioni da rispettare laddove è ammessa la realizzazione di nuove piscine o, anche, il solo recupero di quelle esistenti:
- vicinanza all'edificio principale e integrazione con le superfici già attualmente pavimentate; posizione altresì defilata in caso di vicinanza a manufatti di valore storico testimoniale;
  - localizzazione su aree già impermeabilizzate, contenendo l'impermeabilizzazione del lotto, ad esclusione dell'ingombro degli edifici legittimamente esistenti, in una superficie complessiva inferiore al 50% della SIp costruita esistente;
  - nessun nuovo volume fuori terra (il volume per l'alloggio degli impianti necessari al corretto funzionamento della piscina dovrà essere completamente interrato, di dimensioni contenute e comprese nella superficie massima ammissibile di cui al comma 1 e integrato nello scavo della piscina);
  - non ammesse nuove strade per l'accesso alla piscina;
  - permeabilità totale dell'area limitrofa alla piscina, con eventuale cotico erboso realizzato con essenze mediterranee; qualora pavimentate le aree circostanti la piscina dovranno comunque garantire la permeabilità del suolo (basole in pietra solo poggiate);
  - semplicità e linearità della forma;
  - fondo della piscina realizzato preferibilmente con materiali di colore terrigeno (beige, ocra o marrone).

#### **Art. 54/P Depositi all'aperto**

- 1.** Le occupazioni di suolo per deposito di merci, materiali o mezzi d'opera per l'attività d'impresa, esclusa la vendita, senza trasformazione permanente del suolo, sono consentite nei contesti produttivi esistenti e di progetto (anche prima della loro attuazione), nei contesti rurali agricoli marginali (limitatamente ai contesti CR\_CC1 e CR\_CC3), e nel Contesto urbano in consolidamento CU 2.1, limitatamente alle sole aree identificate come Ambito privilegiato della rigenerazione urbana a destinazione commerciale e produttiva, come individuati nella *Tavola PUG/P.01*.
- 2.** Le occupazioni di cui al comma 1 sono altresì escluse nei contesti rurali di rilevante valore paesaggistico e naturalistico da tutelare CR\_VN, nel contesto rurale agricolo da rafforzare CR\_A, nel Contesto rurale agricolo marginale: parco territoriale di cintura | CR\_CC 2 e nei

contesti urbani diversi da quanto indicato al comma 1, come individuati nella *Tavola PUG/P.01*.

3. Le occupazioni di cui al comma 1 possono essere ammesse anche nel Contesto urbano della riqualificazione e del recupero CU 3.2 e nel Contesto insediativo del recupero CU 3.3, come individuati nella *Tavola PUG/P.01*, previa verifica dell'impatto paesaggistico del deposito e del rigoroso rispetto di quanto previsto al successivo comma 4 e previa corresponsione delle misure di compensazione di cui all'art. 13/P comma 4 in un rapporto di 10:1 tra superficie interessata dall'occupazione e aree oggetto di deimpermeabilizzazione.
4. Le caratteristiche delle occupazioni di suolo, se localizzate nelle aree di cui al comma 2, dovranno rispettare i seguenti requisiti:
  - dimensione degli appezzamenti non inferiori a 300 metri quadri e non superiori a 2.000 metri quadri, utilizzabili in comune anche da più soggetti;
  - distacchi da altri depositi esistenti di almeno 200 metri al fine di evitare il cumulo degli impatti;
  - l'altezza dei materiali e merci fino a 3 metri e quella dei mezzi d'opera e delle attrezzature non superiore a 7 metri;
  - la superficie occupata dai materiali, merci e mezzi d'opera non potrà essere superiore al 50% dell'appezzamento;
  - l'area dovrà essere recintata e schermata da siepe di specie della macchia mediterranea di altezza non inferiore a m 2,00; la siepe dovrà essere almeno in doppio filare e polispecifica (almeno tre specie vegetali), con una profondità non inferiore ai 5 metri sull'intero perimetro;
  - dovranno essere conservate le piantumazioni eventualmente esistenti;
  - per gli accessi dovranno essere utilizzate le strade esistenti;
  - è ammessa la realizzazione di una tettoia di protezione dei materiali e dei mezzi d'impresa, con struttura leggera e facilmente rimovibile, di altezza non superiore a 4,5 metri, con una superficie inferiore al 10% della superficie dell'area e fino a un massimo di 200 metri quadri; è ammessa la presenza di un deposito chiuso, anch'esso in struttura leggera e facilmente rimovibile per la rimessa di attrezzature e utensili con superficie non superiore a 25 metri quadri. Le superfici di tettoia e deposito possono essere raddoppiate se l'area è localizzata all'interno dei contesti di cui al precedente comma 1.
5. Le occupazioni, in particolare se connesse alla realizzazione dei manufatti, è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica contenente gli impegni di conformità alla presente disciplina, all'uso finalizzato al deposito e alla rimozione in caso di cessazione. Gli obblighi della convenzione dovranno essere garantiti da idonea fideiussione, pari al doppio del costo preventivato della rimozione dei manufatti.

#### **Art. 55/P Volumi tecnici**

1. Si considerano volumi tecnici, in coerenza con la Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura

degli edifici”, quelli *“strettamente necessari a contenere e a consentire l’accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell’edificio”*.

2. I volumi tecnici possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni strettamente proporzionali all’ingombro delle apparecchiature da alloggiare.
3. Non può essere considerato volume tecnico alcun locale con requisiti di abitabilità e comunque se di superficie superiore ai 9 metri quadri o superiore al 20% della SIp dell'unità immobiliare di riferimento; l’eventuale volume tecnico non potrà essere frazionabile e sarà vincolato come locale accessorio all'unità immobiliare di riferimento. Non rientrano inoltre tra i volumi tecnici i locali sottotetto comunicanti con il piano sottostante, i vani interrati, le verande, i vani scala al di sotto della linea di gronda, lavatoi e depositi in genere.
4. Nei contesti rurali del Piano è vietata la realizzazione di volumi tecnici, anche interrati, così come definiti al comma 1, ad eccezione dei soggetti con qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP).

## Capo VI – Progetti territoriali del PPTR. Modalità di attuazione

### Art. 56/P Natura e contenuti dei Progetti Territoriali

1. Il PUG/P, in coerenza con gli indirizzi del PUG/S e con quanto previsto dall'art. 29 delle NTA del PPTR, definisce cartograficamente gli Schemi direttori dei progetti territoriali per il paesaggio e in particolare redige:
  - *Schema direttore per la Rete Ecologica comunale*
  - *Schema direttore per la rete della mobilità lenta e la fruizione dei beni culturali e paesaggistici*
2. I contenuti degli articoli seguenti costituiscono riferimento per la prima attuazione degli schemi direttori di cui al comma 1 e di eventuali ulteriori progetti territoriali in attuazione dello scenario strategico del PPTR.

### Art. 57/P Le relazioni città campagna e i parchi territoriali

1. Il Piano, al fine di qualificare e valorizzare le relazioni tra città e campagna e in coerenza con l'art. 89/S, individua, nella *Tavola PUG/P.01*, alcune aree quali parchi territoriali di cintura.
2. In tali aree valgono le previsioni del contesto territoriale di appartenenza.
3. L'attuazione degli interventi di recupero e valorizzazione all'interno del perimetro dei parchi di cui al comma 1 può essere assunta a scomputo delle misure di compensazione ambientale di cui all'art. 13/P, con un moltiplicatore pari a 2.

### Art. 58/P I parchi archeologici

1. Il Piano individua il seguente nuovo parco archeologico:
  - *Parco archeologico di Scalo di Furno*
2. L'area interessata dai parchi archeologici è rappresentata, in prima attuazione, da quella individuata come bene paesaggistico.
3. Il parco di cui al precedente comma 1 potrà essere oggetto di azioni complesse di recupero, valorizzazione e fruizione sulla scorta di un "*Progetto di tutela e valorizzazione*" di iniziativa pubblica esteso alla totalità delle aree comprese nelle singole perimetrazioni e a eventuali ulteriori aree a esse esterne funzionali alle azioni di valorizzazione.
4. Il progetto di tutela e valorizzazione, finalizzato alla regolamentazione dettagliata degli usi del suolo, compatibilmente agli obiettivi di conservazione del patrimonio culturale e paesaggistico e alle esigenze di fruizione dei beni, potrà dettagliare, senza modifiche sostanziali, il perimetro dell'ambito di intervento.
5. Su tali aree, in funzione del Progetto di tutela e valorizzazione e anche in parziale deroga a quanto previsto dalla norma dell'invariante di riferimento, sono ammessi:

- interventi di valorizzazione dei resti visibili, anche attraverso operazioni di lining out in pianta e in alzato, con carattere di riconoscibilità e reversibilità;
  - interventi per la fruizione, con particolare riferimento all'accessibilità, ai percorsi di visita e alle aree attrezzate all'aperto, garantendo laddove possibile, accessibilità ampliata alle diverse tipologie di visitatori;
  - eventuali strutture per esposizioni e/o per attività di comunicazione divulgativa e scientifica;
  - eventuali spazi per attività informative, didattiche e educative (percorsi guidati, laboratori didattici, archeologia sperimentale, ecc.);
  - eventuali strutture per servizi di supporto (accoglienza visitatori, strutture di sostegno alla ricerca, servizi igienici, depositi).
7. Tutti i nuovi interventi devono comunque garantire la totale permeabilità delle aree scoperte e caratterizzarsi per la minima alterazione del suolo e per l'attento inserimento nel contesto paesaggistico, con riferimento sia all'area immediatamente circostante che al più esteso contesto ambientale nel quale andranno a inserirsi. Al progetto dovrà essere allegato uno studio approfondito relativo alla prevista distribuzione planimetrica e altimetrica, all'accurata verifica dei rapporti visuali e formali, al controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori, dei dettagli, delle destinazioni d'uso.
8. Un'attenzione particolare, e opportuni approfondimenti progettuali, dovrà essere riservata a tutti i manufatti, di tipo funzionale, le cui caratteristiche possono influire sul paesaggio del parco archeologico tra i quali, esemplificativamente: coperture per la protezione delle testimonianze archeologiche; manufatti a servizio degli addetti e dei visitatori; illuminazione e segnaletica; recinzioni perimetrali e interne al parco; percorsi di accesso, di visita e di manutenzione; reti del ciclo delle acque, dell'energia e dei rifiuti.
9. Gli interventi per il recupero delle emergenze storico culturali dovranno essere necessariamente integrati con interventi di recupero e riqualificazione delle componenti vegetazionali presenti nell'area.
10. Il Progetto di tutela e valorizzazione dovrà essere necessariamente integrato con un Piano di gestione almeno quinquennale, finalizzato a esplicitare tempi, forme e attori coinvolti nel progetto di recupero e valorizzazione e da un progetto della comunicazione.
11. Per tutto quanto non esplicitamente previsto valgono le norme delle invariante strutturali e dei contesti corrispondenti.

#### **Art. 59/P      Gli elementi della rete ecologica: sistemi di naturalità e connessioni ecologiche**

1. Il Piano pone le basi per la costruzione della rete ecologica comunale individuando:
- *i sistemi di naturalità*
  - *le connessioni ecologiche*
2. Nelle aree di cui al comma 1, come individuate nella *Tavola PUG/P.07.1*, qualsiasi nuovo intervento di trasformazione, pubblico o privato, che possa interferire con la naturalità delle aree e/o con la continuità e la funzionalità della connessione ecologica dovrà essere preceduto da un'attenta verifica della localizzazione e degli eventuali tracciati, anche attraverso individuazione di possibili alternative di progetto.

3. Qualora interventi di trasformazione, in particolari di tipo infrastrutturale, pubblici o privati, determinino comunque impatto e/o frammentazione sulle aree comprese nella rete ecologica e non sussistano alternative tecnicamente perseguibili, dovranno essere messe in atto le opportune misure di mitigazione tese a garantire l'estensione del sistema di naturalità e la continuità del corridoio ecologico e adeguate misure di compensazione, pari alla rinaturalizzazione di una superficie almeno doppia di quella sottratta in seguito all'intervento di trasformazione e di equivalente valore naturalistico.
  4. Le aree di proprietà pubblica localizzate in corrispondenza dei sistemi di naturalità e delle connessioni ecologiche individuate dal Piano o nelle loro immediate vicinanze dovranno avere prioritariamente destinazione naturalistica e, qualora attualmente non utilizzate e in attesa di eventuali appositi finanziamenti per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione, saranno lasciate alla libera evoluzione naturale.
  5. Il Comune potrà individuare tra le aree che compongono la rete ecologica comunale quelle sulle quali applicare i meccanismi applicativi della perequazione urbanistica disciplinati dall'art. 11/P; tali meccanismi potranno essere applicati anche per l'acquisizione di aree degradate da sottoporre a progetti di recupero ambientale ai fini della loro rinaturalizzazione e di un migliore inserimento paesaggistico o di aree funzionali all'implementazione del valore della rete ecologica comunale.
- 5.1 In particolare i meccanismi di cui al comma 5 potranno essere applicati per l'attuazione dei seguenti interventi illustrati nella *Tavola PUG/P.07.1*:
- espansione delle aree umide
  - espansione delle aree naturali interne e dei corridoi di connessione terrestri
  - recupero della continuità della connessione ecologica e in particolare delle connessioni costa - interno
  - delocalizzazione dei volumi esistenti e contestuale rinaturalizzazione dell'area
  - recupero e rinaturalizzazione delle aree

#### **Art. 60/P     Rete per la mobilità lenta**

1. Il Piano nella *Tavola PUG/P.07.2* individua, in via preliminare, i principali percorsi sui quali costruire la rete per la mobilità lenta, rappresentati dalla rete delle strade esistenti, dai tracciati della bonifica e dai percorsi minori di valore paesaggistico e testimoniale.
2. Sugli elementi che compongono la rete è ammessa la sistemazione dei tracciati esistenti, comprese le eventuali protezioni per la sicurezza e la posa della relativa segnaletica, senza incremento della sezione e senza impermeabilizzazione del fondo.
3. Eventuali ulteriori percorsi, integrati con quelli già individuati e coerenti con la rilettura della rete storica e della sua logica distributiva, dovranno appoggiarsi sulla viabilità esistente; è ammessa la realizzazione di nuovi brevi tratti esclusivamente se funzionali alla chiusura di anelli preesistenti. Non è comunque ammessa la modifica della sezione esistente né dell'attuale permeabilità del fondo.
4. Lungo i percorsi per la mobilità lenta è ammessa la collocazione di attrezzature di piccola dimensione (panchine, attrezzature ginniche, cestini, pannelli illustrativi e didattici, ecc.) finalizzate alla fruizione delle aree e localizzate lungo i percorsi stessi o in corrispondenza di eventuali aree attrezzate per la fruizione, senza incremento dell'impermeabilizzazione dei

suoli ad eccezione del fissaggio a terra delle strutture; i pannelli illustrativi e gli elementi di arredo dovranno essere integrati nel paesaggio, a ridotto impatto visuale e presentare un'immagine coordinata tra loro, privilegiando soluzioni "progettate" a soluzioni standard da catalogo.

5. In corrispondenza di eventuali aree attrezzate lungo i percorsi è ammessa la localizzazione di piccole tettoie e gazebo removibili, funzionali alla sosta e al riparo, realizzati senza collegamenti di urbanizzazione, senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e finalizzati alla fruizione delle aree.
6. Laddove possibile e in funzione della disponibilità di aree, lungo i percorsi per la mobilità lenta, dovranno essere realizzate siepi continue, integrate con quelle esistenti, finalizzate a migliorare l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura, ridurre l'impatto ambientale e migliorare le connessioni ecologiche. Le siepi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
  - *siepi monofilare*: struttura vegetazionale lineare costituita da specie arboree e/o arbustive appartenenti a quelle tipiche del paesaggio locale e ad ecotipi locali, con una densità di impianto di almeno 60 piante ogni 100 metri lineari, di cui almeno una specie arborea ogni 10 metri lineari, le rimanenti arbustive; la siepe dovrà essere polispecifica, con tracciamento anche non rettilineo e mantenendo libera da coltivazioni agrarie una fascia di rispetto di larghezza almeno pari a 2 metri per lato, misurati tra la siepe e la coltivazione adiacente.
  - *siepi plurifilare*: struttura lineare costituita da specie arboree e/o arbustive, composta da due - tre file, anche non rettilinee, con orientativamente lunghezza minima di 25 metri lineari e larghezza pari a circa 8 metri (comprese le due fasce esterne di 2 metri), contenente almeno una specie arborea ogni 10 metri di sviluppo. La distanza tra le file non deve superare i 2 metri e con una densità d'impianto di 45 piante per ogni 100 metri nel caso di siepe a doppia fila e di 30 piante per ogni 100 metri nel caso di siepe a tripla fila.

La siepe dovrà risultare plurispecifica, costituita con vegetazione arborea e arbustiva appartenente a specie tipiche del paesaggio locale e ad ecotipi locali; le file centrali devono contenere il maggior numero di specie arboree mentre le file esterne potranno avere prevalenza di specie arbustive. Dovrà essere mantenuta libera da coltivazioni agrarie una fascia di rispetto di larghezza almeno pari a 2 metri per lato, misurati tra la siepe e la coltivazione adiacente.