

COMUNE DI ALLISTE
Provincia di Lecce

Norme Tecniche di Attuazione
del PIANO REGOLATORE GENERALE

gruppo di progetto

Prof. Arch. Giuseppe Gambirasio (coordinatore)

Arch. Silvio Causo

Arch. Raffaele Grasso

Ing. Vincenzo Palese

Arch. Filippo Simonetti

Ufficio di Piano

Arch. Daniele Manni

Novembre 2000

SOMMARIO

| | | |
|------------------------------|--|-----------|
| Parte I[^] | Disposizioni Generali | 6 |
| 1 | Contenuto del PRG | 7 |
| 2 | Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del PRG | 7 |
| 3 | Deroghe | 7 |
| 4 | Termini di uso corrente | 8 |
| 4.1 | Superficie fondiaria (Sf) | 8 |
| 4.2 | Superficie coperta (Sc) | 8 |
| 4.3 | Superficie permeabile (Sp) | 8 |
| 4.4 | Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) | 8 |
| 4.5 | Volume esistente | 9 |
| 4.6 | Opere di urbanizzazione primaria | 9 |
| 4.7 | Opere di urbanizzazione secondaria | 9 |
| 4.8 | Densità fondiaria (Df) | 9 |
| 4.9 | Rapporto di copertura (R) | 9 |
| 4.10 | Rapporto di permeabilità (Ip) | 9 |
| 4.11 | Distacco dai confini (Dc) | 9 |
| 4.12 | Distacco fra gli edifici (De) | 9 |
| 4.13 | Distacco dalle strade (Ds) | 10 |
| 4.14 | Altezza degli edifici (H) | 10 |
| 4.15 | Aree libere | 10 |
| 4.16 | Indice di conversione in mc | 10 |
| 5 | Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini | 10 |
| 5.1 | Facoltà di deroga ai distacchi | 11 |
| Parte II[^] | Attuazione del Piano | 12 |
| 6 | Progettazione unitaria degli edifici e delle aree di pertinenza | 13 |
| 7 | Piani urbanistici attuativi | 13 |
| 8 | Asservimento dell'area di pertinenza e destinazione d'uso | 13 |
| Parte III[^] | Disciplina d'uso del suolo | 15 |
| 9 | Zone e sedimi destinati al funzionamento del sistema della mobilità e della sosta | 16 |
| 9.1 | Strade | 16 |
| 9.2 | Parcheggi | 16 |
| 9.3 | Percorsi pedonali e/o ciclabili | 16 |
| 9.4 | Strade e percorsi storici e di interesse ambientale | 17 |
| 9.5 | Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie o in aree per attrezzature pubbliche | 17 |
| 9.6 | Attrezzature di servizio per la mobilità | 17 |
| 10 | Zona A: Centri Storici | 17 |
| 10.1 | Destinazione d'uso degli immobili | 18 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 10.2 | Gradi d'intervento sugli edifici | 19 |
| 10.2.1 | <i>Grado 1: restauro</i> | 19 |
| 10.2.2 | <i>Grado 2: restauro dell'involucro</i> | 19 |
| 10.2.3 | <i>Grado 3: ristrutturazione</i> | 20 |
| 10.2.4 | <i>Grado 4: demolizione</i> | 20 |
| 10.3 | Modalità d'intervento sulle facciate da conservare | 21 |
| 10.4 | Modalità d'intervento sulle facciate da riambientare | 21 |
| 10.5 | Elementi, manufatti e siti isolati di rilievo | 22 |
| 10.6 | Aree verdi vincolate | 22 |
| 10.7 | Spazi ineditati | 23 |
| 10.8 | Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare | 23 |
| 10.9 | Inserimento ambientale..... | 24 |
| 11 | Edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale all'esterno del centro storico | 24 |
| 12 | Zona B: Residenziale di contenimento | 25 |
| 12.1 | Destinazione d'uso degli immobili in zona B | 25 |
| 12.2 | Zona B1: Insediamenti residenziali compatti | 26 |
| 12.2.1 | <i>Zona B1a: Insediamenti residenziali compatti con allineamento imposto su filo strada strada</i> | 27 |
| 12.2.2 | <i>Zona B1a: Insediamenti residenziali compatti con arretramento imposto dal filo strada strada</i> | 27 |
| 12.3 | Zona B2: insediamenti residenziali aperti | 27 |
| 12.3.1 | <i>Zona B2a: insediamenti residenziali aperti nei nuclei urbani di Alliste e Fellingine</i> | 27 |
| 12.3.2 | <i>Zona B2b: insediamenti residenziali aperti nella fascia costiera (Marina) su aree già urbanizzate</i> | 28 |
| 12.4 | Zona B3: residenziale di completamento | 29 |
| 12.5 | Zona B4: residenziale di recupero urbanistico (Marina) | 29 |
| 12.6 | Zona B5: residenziale in piani attuativi vigenti | 30 |
| 12.7 | Zona B6: alberghiera | 30 |
| 13 | Zona C: residenziale o ricettiva di espansione | 31 |
| 14 | Zona D: aree con destinazioni ad uso prevalentemente produttivo | 33 |
| 14.1 | Zona D1: produttiva di trasformazione dei prodotti agricoli..... | 34 |
| 14.2 | Zona D2: produttiva in piani attuativi vigenti | 34 |
| 14.3 | Zona D3: aree produttive di espansione mediante piani attuativi | 34 |
| 14.3.1 | <i>Zona D3a: aree produttive di espansione per insediamenti artigianali</i> | 34 |
| 14.3.2 | <i>Zona D3b: aree produttive di espansione per insediamenti industriali</i> | 36 |
| 14.3.3 | <i>Zona D3c: aree produttive di espansione per insediamenti di trasformazione dei prodotti agricoli</i> | 36 |
| 15 | Insediamenti produttivi all'esterno delle zone D | 37 |
| 16 | Zona E: aree agricole e di tutela ambientale | 37 |
| 16.1 | Provvedimenti di salvaguardia ambientale nelle zone E..... | 38 |
| 16.2 | Recinzioni nelle zone E..... | 38 |
| 16.3 | serre nelle zone E | 39 |
| 16.4 | Edifici esistenti nelle zone E | 39 |
| 16.5 | Masserie esistenti | 40 |
| 16.6 | Zona E1: agricola di pianura (feudo)..... | 40 |
| 16.6.1 | <i>Zona E1a: agricola di pianura irrigua</i> | 41 |
| 16.6.2 | <i>Zona E1b: agricola di pianura asciutta</i> | 41 |
| 16.7 | Zona E2: agricola di tutela dell'ambito della serra | 41 |
| 16.8 | Zona E3: boschiva | 42 |
| 16.9 | Zona E4: aree verdi di salvaguardia | 42 |
| 16.10 | Zona E5: aree verdi urbane private | 43 |

| | | |
|-----------------------------|---|-----------|
| 16.11 | Barriere vegetali | 43 |
| 16.12 | Norme per l'edificabilità finalizzata alla conduzione dei fondi | 43 |
| | 16.12.1 <i>Interventi di nuova edificazione</i> | 43 |
| | 16.12.2 <i>Relazione tecnico agronomica</i> | 44 |
| | 16.12.3 <i>Dichiarazione di compatibilità ambientale</i> | 45 |
| | 16.12.4 <i>Indici di conversione capi animali/UBA</i> | 45 |
| | 16.12.5 <i>Tempi di lavoro</i> | 45 |
| 17 | Zone SC: aree pubbliche o di uso pubblico | 48 |
| 17.1 | Zona SC1: aree per l'istruzione primaria pubblica | 48 |
| 17.2 | Zona SC2: aree per attrezzature pubbliche di interesse comune | 48 |
| 17.3 | Zona SC3: aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport | 48 |
| 17.4 | Zona SC4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico | 49 |
| 17.5 | Zona SC5: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico | 49 |
| | 17.5.1 <i>Elettrodotti</i> | 50 |
| | 17.5.2 <i>Sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi</i> | 50 |
| 18 | Zona SP1: attrezzature sportive private di interesse pubblico | 50 |
| 19 | Interventi con prescrizioni specifiche | 50 |
| 19.1 | Progetto accessibilità al mare e fruizione del lungo mare | 51 |
| 19.2 | Parco dei caseddhi | 51 |
| 19.3 | Progetti ricettivi a bassa densità | 52 |
| 19.4 | Progetto Parco della Cupa | 53 |
| 19.5 | Parco della Madonna dell'Alto | 53 |
| 19.6 | Campeggio | 53 |
| 19.7 | Ricomposizione del margine urbano est di Alliste | 53 |
| 19.8 | Intervento di riorganizzazione del comparto 8 previgente | 54 |
| 19.9 | Nuovi impianti sportivi ad Alliste | 54 |
| Parte IV^A | Modalità di gestione del Piano | 56 |
| 20 | Tutela idrogeologica del territorio | 57 |
| 21 | Implementazione del piano | 57 |
| 21.1 | Sistema Informativo Territoriale | 57 |
| 21.2 | Guida per gli interventi in centro storico | 57 |
| 21.3 | Indirizzi per l'intervento sull'arredo urbano, sulla segnaletica, sulla illuminazione pubblica | 57 |
| 21.4 | Indirizzi per l'intervento sul verde e sul suolo | 58 |
| 21.5 | Progetto pilota per la manutenzione ristrutturazione e nuova costruzione di manufatti tradizionali in pietra a secco (caseddhi) | 58 |
| 22 | Accordi di programma | 58 |
| 23 | Misure di salvaguardia | 58 |

Parte I[^] Disposizioni Generali

1 Contenuto del PRG

Il PRG definisce e disciplina il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Alliste, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

In particolare il piano definisce:

- l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, artistici, documentari, naturali, paesistici e ambientali;
- l'utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti e la riqualificazione delle aree urbane degradate;
- la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, ai servizi, alle attività culturali, al tempo libero e al turismo, alla tutela e alla fruizione dell'ambiente naturale, all'agricoltura e ad altre funzioni specifiche;
- la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello comunale e di quelle intercomunali ricadenti nel territorio comunale;
- il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i principali impianti e servizi tecnologici urbani;
- le prescrizioni per ogni operazione d'intervento e/o per insiemi di operazioni;
- le norme generali e particolari per l'attuazione del piano.

2 Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del PRG

Sono elementi costitutivi del PRG le tavole 2F1, 2F2, 2G1, 2G2, 2H1 e 2H2, le presenti norme tecniche di attuazione (3) ed il regolamento edilizio (4).

In caso di contrasto fra le tavole per le aree incluse entro il perimetro dei centri storici di Alliste e Fellingine prevale la tavola in scala 1:1.000.

Tutti gli altri elaborati (1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 2B, 2C1, 2C2, 2D1, 2D2, 2E1, 2E2, 2E3) sono a corredo del PRG.

3 Deroghe

Le prescrizioni di piano e le presenti norme sono derogabili nei casi consentiti dall'articolo 41 quater della Legge 1150/1942, nei casi previsti dal DPR n°447/1998, nei casi previsti dall'art. 30 L.R. 56/80 con le procedure ivi previste e comunque nei casi previsti da altre leggi dello stato o della Regione

4 Termini di uso corrente

4.1 SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

4.2 SUPERFICIE COPERTA (SC)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi.

4.3 SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

E' l'area non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee; si considera drenante la pavimentazione che permette l'assorbimento di almeno il 70% delle acque meteoriche.

4.4 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il perimetro esterno delle pareti.

Sono esclusi dal computo:

- i terrazzi ed i patii;
- i balconi per la parte non sporgente m 1.20 ed entro il limite del 10% della SLP totale;
- le logge ed i porticati entro il limite del 20% della SLP totale;
- le scale e gli ascensori comuni, i locali completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non più di m 1,00 misurato all'intradosso del solaio, se entro la sagoma dell'edificio e purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza non superiore a m 2,50;
- i soppalchi entro il limite del 25% della SLP totale;
- le autorimesse anche fuori terra purché nei limiti della dotazione minima della Legge 122/89 e comunque entro il 25% della S.l.p. totale.
- Le pergole laddove non coperte con strutture impermeabili

I sottotetti non abitabili o che non possano essere resi tali sono computati al 50%.

Inoltre, ai fini dell'incentivazione del risparmio energetico, non rientrano nel calcolo della Slp e dell'altezza degli edifici:

- lo spessore eccedente i 30 cm dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali portanti, nonché ei tamponamenti orizzontali e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 35 cm per gli elementi verticali e/o di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica.

4.5 VOLUME ESISTENTE

Per volume esistente si intende il volume geometrico del fabbricato valutato dallo spiccato del terreno ove si tratti di fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG.

4.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade, gli slarghi, i percorsi veicolari, pedonali e ciclabili d'uso pubblico al servizio degli insediamenti comprese le aiuole e gli spazi verdi di stretta pertinenza;
- i parcheggi;
- le reti, le aree e gli impianti tecnici per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

4.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- i servizi per l'istruzione di base;
- le attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, sanitarie, culturali, religiose, ricreative, ecc.);
- le piazze e gli spazi scoperti di uso pubblico verdi e/o pavimentati e/o attrezzati;
- gli impianti sportivi.

4.8 DENSITÀ FONDIARIA (DF)

E' il rapporto tra la S.l.p. complessivamente edificabile e la superficie fondiaria.

4.9 RAPPORTO DI COPERTURA (R)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

4.10 RAPPORTO DI PERMEABILITÀ (IP)

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie scoperta.

4.11 DISTACCO DAI CONFINI (DC)

E' la distanza minima degli edifici, misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1.20, dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi.

4.12 DISTACCO FRA GLI EDIFICI (DE)

E' la distanza minima, misurata a squadra e non a raggio senza considerare balconi, pensiline, gronde, fra gli edifici o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio.

4.13 DISTACCO DALLE STRADE (DS)

E' la distanza minima degli edifici, misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1.20, dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

4.14 ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici riferita alla quota media del marciapiede (o dove non esista marciapiedi dal colmo del piano stradale maggiorato di cm 15) e l'estradosso dell'imposta della copertura.

In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze, misurate dal terreno esistente, (area delle facciate/perimetro) di tutte le facciate fermo restando che l'altezza massima non potrà in nessun punto essere maggiore del 20% dell'altezza massima consentita.

Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

4.15 AREE LIBERE

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del PRG, né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né, da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale. Sono considerate inedificate anche le aree in cui esistono autorimesse, ripostigli, ricoveri, di cose, capanne, baracche, portichetti, edicole e simili, purché con una Slp complessiva non superiore a 1/40 della superficie del lotto.

4.16 INDICE DI CONVERSIONE IN MC

Per le sole zone A, B, C e per le abitazioni rurali (zona E) la conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficario (mq/mq) si effettua assumendo che a 30 mq di S.l.p. corrispondano 100 mc.

5 Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

Le distanze minime fra i fabbricati, stabilite in conformità all'articolo 9 del DM 2/4/1968 n. 1444, sono le seguenti:

- nelle zone A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti considerati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- nelle zone C, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10;

- in tutte le altre zone, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è prescritta una distanza minima di m 10.

Nelle le zone C e D le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private e comunque di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari) sono fissate, salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada, come segue:

- per lato per strade con larghezza inferiore a m 7 distanza di m 5;
- per lato per strade con larghezza compresa fra m 7 e m 15 distanza di m 7,50;
- per lato per strade con larghezza superiore a m 15 distanza di m 10.

La distanza dei fabbricati dai confini non può essere inferiore a m 5 e comunque a metà dell'altezza massima prevista nella zona salva la possibilità di costruire sul confine.

Al fine della verifica delle distanze non si tiene conto di autorimesse con estradosso della copertura a quota non superiore a m 1, di balconi, pensiline, gronde o scale aperte.

Limitatamente alle zone B la distanza dei fabbricati da costruzioni con altezza all'estradosso non superiore a m 2,50 esistenti alla data di adozione del PRG è di m 5.

Le distanze sono misurate a squadra e non a raggio.

5.1 FACOLTÀ DI DEROGA AI DISTACCHI

Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate nei seguenti casi:

- gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- interventi nelle zone B1 che attuano la previsione planivolumetrica degli allineamenti e degli arretramenti predefiniti e delle altezze previste dal piano, per i quali sono ammesse, per le distanze laterali, con esclusione di quelle posteriori, distanze fino al limite di m.3.
- interventi nelle zone B2b per i quali, in attuazione dell'art. 17 della L. 1150/42, rimangono in vigore le distanze prescritte nei previgenti piani particolareggiati;
- **riconosciuta preesistenza di sedimi già edificati per i quali si propone la ricostruzione, entro i limiti di sagoma, nelle zone A; B e D;**
- in presenza di elementi storici, artistici o ambientali da tutelare.

Parte II^ Attuazione del Piano

6 Progettazione unitaria degli edifici e delle aree di pertinenza

I progetti dovranno comprendere la sistemazione delle aree di pertinenza e le opere accessorie quali recinzioni, accessi, percorsi, pavimentazioni, alberature, sistemazioni a verde, ecc.

7 Piani urbanistici attuativi

Il PRG fissa i perimetri delle zone soggette a piani urbanistici attuativi obbligatori (piani di lottizzazione convenzionata, piani particolareggiati, piani di recupero, ecc.) attuati tramite intervento pubblico e/o privato come specificato dal PRG per ciascun intervento.

In assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo il comune potrà avvalersi della facoltà prevista dall'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 predisponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.

Nei piani attuativi è prescritta la cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni primarie, così come definite all'articolo 4 delle presenti norme, e delle aree per standard **ivi comprese quelle** eventualmente localizzate o individuate dal PRG.

La quota di aree di standard necessaria a raggiungere la dotazione minima prevista dalle disposizioni legislative vigenti e non localizzata o individuata dal PRG potrà essere monetizzata applicando i criteri previsti dalla Legge regionale n° 6/79 e successive modificazioni (**ELIMINATO**).

In tutti i piani urbanistici attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie ivi previste, sia che trattasi della attribuzione delle quote volumetriche a ciascun proprietario, sia della loro localizzazione nonché della cessione delle aree di urbanizzazione e della corresponsione degli oneri.

La S.l.p. edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo, sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro di piano attuativo, indipendentemente dalla specifica destinazione prevista dalla tavola di azionamento del P.R.G. per le singole aree.

All'interno dei piani di lottizzazione (PL):

- le recinzioni e gli accessi dovranno essere fra loro coordinati;
- le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi alle indicazioni contenute negli "Indirizzi per l'intervento sull'arredo urbano, sulla segnaletica e sull'illuminazione pubblica";
- le opere relative al verde per gli spazi pubblici dovranno essere conformi alle indicazioni contenute negli "Indirizzi per l'intervento sul verde e sul suolo".

8 Asservimento dell'area di pertinenza e destinazione d'uso

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno, mediante atto unilaterale d'obbligo, di asservimento di un'area di pertinenza unitaria e senza soluzione di contiguità, di superficie corrispondente alla misura richiesta dall'entità dell'intervento sulla base degli indici di edificabilità ammessi e del rapporto massimo di copertura.

L'area di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PRG è quella che risulta, in quella data, appartenente alla medesima proprietà dell'edificio stesso (superficie coperta dal fabbricato più area circostante e contigua) e comunque di superficie non superiore a quella necessaria al raggiungimento del rispetto degli indici edificatori previsti dal PRG per la zona in cui ricadono.

A tal fine non si tiene conto di trasferimenti di proprietà e di frazionamenti successivi alla data di adozione del PRG.

Non si applica la predetta verifica dell'area di pertinenza asservita quando la pertinenza stessa costituisca con l'edificio un tutt'uno, unitario e inscindibile per valore architettonico, ambientale, storico, artistico, documentario, paesaggistico e naturalistico: in tal caso l'area asservita è l'intera pertinenza.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto che in quelli di intervento urbanistico preventivo, in base alle presenti norme ed a quelle della vigente legislazione nazionale e regionale, nel rispetto delle previsioni del PRG.

Parte III[^] Disciplina d'uso del suolo

9 Zone e sedimi destinati al funzionamento del sistema della mobilità e della sosta

Sono quelle porzioni di territorio la cui funzione è dedicata alla fruibilità pubblica delle diverse parti del territorio comunale con le differenti modalità, veicolari e ciclopedonali

9.1 STRADE

I tracciati delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal PRG o con le loro reali dimensioni, o con il simbolo specifico di potenziamento o nuova realizzazione, nel qual caso la sezione minima è di m. 6.00

I nuovi tracciati stradali potranno subire modeste modifiche in sede esecutiva nell'ambito delle fasce di rispetto.

Le nuove strade, comprese quelle di uso pubblico all'interno di piani attuativi, dovranno essere dotate di idonei marciapiedi di larghezza minima di m 2.00.

Nel caso di ampliamenti di strade in zona ineditata, qualora questi possano avvenire solo tramite demolizioni di preesistenti murature in pietrame a secco, le stesse dovranno essere ricostruite sul nuovo confine istituite dall'ampliamento.

9.2 PARCHEGGI

I parcheggi per autovetture dovranno avere forma regolare ed ordinata ed avere le seguenti caratteristiche:

- la dimensione dei singoli spazi di sosta per autovetture devono essere di m 2,50 x 5,00 minimo;
- l'incidenza degli spazi di manovra e di accesso pavimentati dovrà essere non superiore a mq 10 per ogni posto auto;
- nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde, con alberatura, di una superficie minima di mq 1,50 per ogni posto auto: le alberature dovranno avere le caratteristiche specificate nel "Indirizzi per l'intervento sul verde" di cui all'articolo 21.4 delle presenti norme.

9.3 PERCORSI PEDONALI E/O CICLABILI

IL PRG individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili di uso pubblico su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono destinati prevalentemente ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

I percorsi pedonali e/o ciclabili di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di m 2,5 salvo in casi particolari ove lo stato dei luoghi non consenta tale larghezza.

I percorsi ciclabili dovranno essere conformi alle caratteristiche tecniche contenute nella parte II della circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 432 del 31 marzo 1993 e nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 557/1999

Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel PRG, fermi restando i punti di recapito, potrà subire modeste modifiche in sede esecutiva.

9.4 STRADE E PERCORSI STORICI E DI INTERESSE AMBIENTALE

Il PRG individua le strade ed i percorsi storici e di interesse ambientale esistenti e/o da ripristinare: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico.

E' prescritto il mantenimento delle dimensioni esistenti, delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno, delle opere d'arte e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, muri a secco, manufatti tradizionali, filari di alberi, siepi, ecc.) e il ripristino delle parti alterate.

Le recinzioni che affacciano su tali percorsi potranno essere realizzate esclusivamente con muri in pietrame a secco e/o in conformità agli "Indirizzi per l'intervento sul verde e sul suolo".

Nel caso il PRG evidenzi la necessità di ampliamento questa deve avvenire con modalità tali da riqualificare i bordi del percorso e favorire la sua percorrenza ciclopedonale.

9.5 EDIFICI ESISTENTI CHE RICADONO SU SEDI VIARIE O IN AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Gli edifici esistenti che ricadono su sedi viarie o in aree per attrezzature pubbliche previste dal PRG sono destinati alla demolizione a spese della pubblica amministrazione ovvero a carico di enti e privati titolari dell'autorizzazione a realizzare i piani attuativi entro il cui perimetro eventualmente ricadono.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su di essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione o risanamento conservativo.

9.6 ATTREZZATURE DI SERVIZIO PER LA MOBILITÀ

Nelle aree identificate come attrezzature di servizio per la mobilità sono ammissibili le attività di distribuzione carburanti e di servizio alla mobilità stessa, quali autolavaggio, piccola autofficina e autodeposito. Gli indici di riferimento sono:

Sc 25%,

h. 5.00

Sono ammesse altezze maggiori per specifiche attrezzature tecniche

10 Zona A: Centri Storici

Il PRG fissa il perimetro dei centri storici di Alliste e di Fellingine (zone A).

Per tali centri, in ragione dell'articolazione dettagliata di analisi, il PRG stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento: i gradi d'intervento e le ulteriori prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed agli elementi isolati sono riportati nelle tavv. 2H1 e 2H2 in scala 1:1.000.

Ogni progetto ove siano previsti lavori di movimento terra, situato nei Centri Storici di Alliste e Fellingine, dovrà essere inviato alla Soprintendenza Archeologica per il preventivo esame e parere di competenza.

All'interno dei centri storici il PRG definisce gli immobili da destinare da attrezzature pubbliche ed individua gli immobili per i quali gli interventi sono subordinati a preventivi piani di recupero (PR) di iniziativa pubblica e/o privata.

In tutti gli altri casi gli interventi sono subordinati a semplice concessione edilizia o ad altro provvedimento abilitativo previsto dalle norme vigenti.

Fino all'adozione dei suddetti Piani di Recupero sono ammessi all'interno dei loro perimetri gli interventi di cui al IV° comma dell'art. 27 della L. 457/78 così come modificato dall'art. 14 della L. 179/92.

IL PRG individua i seguenti piani particolareggiati di iniziativa pubblica:

| | |
|--------------------|---|
| PR1 | Piazza Terra |
| destinazione d'uso | residenziale |
| intervento | Pubblico e/o privato con 50% di edilizia convenzionata |
| SLP | Di misura massima pari alla esistente con possibilità di ricostruzione volumetrica in caso di dimostrata preesistenza |

| | |
|--------------------|---|
| PR2 | Oratorio di Alliste |
| destinazione d'uso | Attrezzature religiose |
| intervento | privato |
| SLP | Di misura massima pari alla esistente con possibilità di ampliamento entro il limite massimo di 300 mq di SIp |
| H | 5 m |

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| PR3 | Chiesa di S.Giuseppe |
| destinazione d'uso | Attrezzature religiose |
| intervento | Pubblico o privato convenzionato |
| SLP | Di misura massima pari alla esistente |

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| PR4 | Chiesa dell'Immacolata |
| destinazione d'uso | Attrezzature religiose |
| intervento | privato convenzionato |
| SLP | Di misura massima pari alla esistente |

10.1 DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Tutti gli edifici esistenti e confermati o previsti dal PRG, compresi tutti i volumi contenuti nella sagoma geometrica dell'edificio, sono destinati ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- le attività commerciali e per la distribuzione delle merci e dei prodotti con S.l.p. dell'area di vendita non superiore a 400 mq, compresi i depositi e i servizi;
- i pubblici esercizi;
- gli uffici pubblici e privati;
- le sedi di associazioni, enti, partiti, ecc.;
- magazzini e depositi di sostanze e prodotti non inseriti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di I classe di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 2/3/1987;
- piccoli laboratori artigiani di servizio che non producono molesti rumori, vibrazioni, odori, o emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- alberghi e attività ricettive e di ristorazione in genere;
- servizi pubblici e di interesse pubblico in aggiunta alla dotazione di standard obbligatoria e/o prevista dal PRG.

10.2 GRADI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

I gradi di intervento sugli edifici disciplinano l'intervento sugli edifici ubicati nel centro storico (zona A) e sugli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale individuati dal PRG.

I gradi d'intervento previsti sono i seguenti:

10.2.1 Grado 1: restauro

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro conservativo di tutte facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura di portici, loggiati, balconi, scale esistenti; è ammesso, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata ed alle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere quote e sporgenze esistenti;
- il consolidamento statico anche attraverso la sostituzione, con materiali compatibili alle strutture esistenti, delle parti non recuperabili senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti principali, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne recenti e non coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi e di volte;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

10.2.2 Grado 2: restauro dell'involucro

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con mantenimento delle aperture esistenti, dei portici e dei loggiati esistenti; sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle alterate e la formazione di nuove aperture in conformità alle indicazioni dell'abaco;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- gli interventi di ristrutturazione interna in coerenza alle tipologie strutturali e distributive esistenti ed al rapporto fra involucro esterno e organismo complessivo con mantenimento degli spazi interni particolarmente significativi;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

10.2.3 Grado 3: ristrutturazione

E' finalizzata al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate; in caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere la quota attuale con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi;
- **gli eventuali interventi di ampliamento o sopraalzato come specificati nelle schede di progetto (ELIMINATO)**

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

E' vietata la formazione di tettoie pensiline e corpi aggettanti mentre la realizzazione di balconi e scale esterne dovrà uniformarsi alle prescrizioni contenute nella guida.

E' ammesso, al solo fine della realizzazione di un piano aggiuntivo al piano terreno e fatti salvi i diritti dei confinanti e se in presenza di fabbricati adiacenti realizzati su confine di proprietà, il sopraalzato di fabbricati appartenenti ad un'unica proprietà alla data di adozione del Piano fino al raggiungimento delle altezze, alla data di adozione del Piano, dei fabbricati ad esso adiacenti e solo nell'ambito della proiezione ortogonale del loro lato comune.

10.2.4 Grado 4: ricostruzione

E' finalizzato alla trasformazione di edifici recenti privi di valore storico, artistico, ambientale, nel rispetto della coerenza con il contesto, mediante manutenzione degli stessi, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione parziale o totale, entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti. Le caratteristiche dei nuovi manufatti dovranno essere consone alle caratteristiche architettoniche del luogo e all'esigenza di recupero del paesaggio urbano tradizionale.

E' ammesso, al solo fine della realizzazione di un piano aggiuntivo al piano terreno e fatti salvi i diritti dei confinanti e se in presenza di fabbricati adiacenti realizzati su confine di proprietà, il sopraalzato

di fabbricati appartenenti ad un'unica proprietà alla data di adozione del Piano fino al raggiungimento delle altezze, alla data di adozione del Piano, dei fabbricati ad esso adiacenti e solo nell'ambito della proiezione ortogonale del loro lato comune.

10.2.5 Grado 5: demolizione

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, di ampliamento, di realizzazione di autorimesse o locali interrati è obbligatoria la demolizione dei fabbricati classificati di grado V.

Agli edifici recenti privi di valore storico, artistico, ambientale il PRG non attribuisce grado d'intervento: per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione nei limiti di copertura, volumetria e di altezza preesistenti. (ELIMINATO)

10.3 MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE FACCIATE DA CONSERVARE

Per le facciate degli edifici di grado I e II e per quelle di cui il PRG prescrive la conservazione sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferrate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è ammesso il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata nonché il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate;
- marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata devono essere conservati limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è ammesso il rifacimento dell'intonaco di facciata con materiali e tecniche tradizionali;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi contrastanti e di quelli recenti non conformi alla "Guida per gli interventi in centro storico e sugli edifici di valore storico, artistico, ambientale".

Nelle facciate da conservare per le quali il PRG prevede l'uso della metodologia del restauro, gli elaborati di progetto dovranno evidenziare non solo le caratteristiche dettagliate degli interventi ma anche le tecniche adottate per la conservazione degli elementi di pregio nell'ambito dell'operazione di restauro.

10.4 MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE FACCIATE DA RIAMBIENTARE

Le facciate che presentano elementi contrastanti con i caratteri tradizionali del centro storico sono individuate dal PRG con apposito segno grafico.

Le modalità d'intervento previste sono le seguenti:

- la modifica di aperture di negozi, finestre, porte, accessi di autorimessa, ecc. con ricomposizione del vano in coerenza con il disegno della facciata, la sostituzione di serramenti, oscuramenti ed altri elementi non conformi alla “Guida per gli interventi in centro storico e sugli edifici di valore storico, artistico, ambientale”.
- la sostituzione di finiture di facciata eseguite con materiali e tecniche non tradizionali con quelle previste dalla “Guida per gli interventi in centro storico e sugli edifici di valore storico, artistico, ambientale”;
- la modifica di balconi, ballatoi, logge e relativi parapetti non conformi alla “Guida per gli interventi in centro storico e sugli edifici di valore storico, artistico, ambientale”;
- la modifica delle coperture e dei suoi elementi non conformi alla “Guida per gli interventi in centro storico e sugli edifici di valore storico, artistico, ambientale”;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi contrastanti e di quelli recenti non conformi alla “Guida per gli interventi in centro storico e sugli edifici di valore storico, artistico, ambientale”;
- è prescritta la conservazione delle aperture tradizionali e degli elementi di pregio eventualmente presenti.

10.5 ELEMENTI, MANUFATTI E SITI ISOLATI DI RILIEVO

Il PRG individua con specifica simbologia gli elementi o manufatti isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico, artistico, ambientale soggetti a vincolo di tutela integrale o parziale.

Per gli elementi è prescritta la conservazione dell'elemento con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con analoghi materiali e tecniche o, nel caso di motivati approfondimenti conoscitivi effettuati in sede progettuale è ammessa la ricostruzione, anche con diverse tecniche e materiali, nel rispetto della giacitura esistente.

Qualora il vincolo sia riferito ad elementi vegetali (alberi, siepi, ecc.) è prescritto il mantenimento dell'elemento vincolato con il divieto, esteso alle aree circostanti, di effettuare interventi (scavi, tagli di radici, pavimentazioni, deposito di materiali, ecc.) che possano compromettere o comunque danneggiare l'elemento vincolato.

Qualora il vincolo si riferisca a siti oltreché a manufatti, il progetto relativo a questi ultimi deve essere esteso anche al sito interessato dimostrando la congruenza tra gli elementi del progetto e la qualità del bene vincolato.

Per i sottoelencati immobili ogni intervento, anche di manutenzione ordinaria, deve essere sottoposto al parere della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici:

Felline:

Chiesa S. Lucia

Chiesa Immacolata

Castello Baronale XII sec.

Alliste:

Chiesa S. Quintino XV sec.

Chiesa Beata Vergine Immacolata XVIII sec.

Chiesa S. Giuseppe XIV sec.

10.6 AREE VERDI VINCOLATE

Il PRG individua con specifico segno grafico le aree verdi di particolare interesse ambientale (parchi, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) soggette a vincolo di tutela.

In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica e la formazione di costruzioni anche completamente interrato, di strade, di piazzali, di parcheggi, di percorsi carrabili, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti, di manufatti in genere; sono inoltre vietati gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

Il patrimonio arboreo è soggetto a vincolo di conservazione e sono ammessi i soli interventi di avvicendamento e sostituzione degli alberi danneggiati, malati, decrepiti o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino.

Sono ammessi, previa autorizzazione e purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, i seguenti interventi:

- la formazione di serre completamente vetrate con superficie massima di mq 10 ogni 1000 mq e con altezza massima non superiore a m 2,50;
- la formazione di pergolati aperti su tutti i lati compresa la copertura;
- la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante.

10.7 SPAZI INEDIFICATI

Gli spazi inedificati confermati dal PRG, pavimentati o no dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate le alterazioni morfologiche.

E' ammessa la formazione di autorimesse completamente interrate purché la morfologia dei luoghi non venga alterata e le rampe, le scale di accesso, le aperture di ventilazione e le altri parti visibili rispettino le prescrizioni della "Guida per gli interventi in centro storico e sugli edifici di valore storico, artistico, ambientale".

In sede di rilascio delle singole concessioni edilizie potrà essere prescritta la demolizione di fabbricati di proprietà del richiedente che non risultino confermati dal PRG allo scopo di ripristinare l'integrità degli spazi liberi originari.

Nelle aree agricole, orti, vigneti, prati oltre alle normali attività colturali è consentita la formazione di serre temporanee, la messa a dimora di nuovi impianti arborei e l'impianto di nuovi giardini; le serre temporanee non potranno avere superficie superiore ad 1/5 dell'area scoperta.

10.8 ELEMENTI STORICI, ARTISTICI, DOCUMENTARI DA SALVAGUARDARE

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi

- le volte, gli archi, le strutture in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei di interesse storico (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti di interesse storico in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in muratura di pietrame a secco;
- le pavimentazioni in lastre di pietra.

10.9 INSERIMENTO AMBIENTALE

Al fine di inserire armonicamente nel contesto gli interventi il Sindaco, sentita la Commissione edilizia comunale ha facoltà di imporre con specifica ordinanza l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) o soluzioni progettuali diverse, nonché la rimozione degli elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali del centro storico.

Gli interventi relativi alle facciate (rifacimento di intonaci, tinteggiature, sostituzione di serramenti, ecc.) dovranno essere estesi all'intera facciata.

Qualora a seguito di demolizioni o di interruzione di lavori parti di edifici costituiscano deturpamento dell'ambiente il Sindaco ha facoltà di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e ultimazione dei lavori riservandosi, ai sensi della legislazione vigente, l'intervento sostitutivo.

11 Edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale all'esterno del centro storico

Il PRG individua nelle tavole 2F e 2G gli edifici e gli elementi di valore storico, artistico, ambientale posti all'esterno del centro storico da salvaguardare, assegnando un vincolo di tutela delle caratteristiche architettoniche ed ambientali che prevale sulle modalità d'intervento previste per la zona. Per gli edifici così individuati sono ammesse le destinazioni di cui alla rispettiva zona, salvo che si tratti di zona D, nel qual caso sono ammesse solo le destinazioni di cui alla zona A.

Per i sottoelencati immobili, posti all'esterno del centro storico, ogni intervento, anche di manutenzione ordinaria, deve essere sottoposto al parere della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici:

Alliste

Madonna dell'Alto
Presepe Rupestre
Via Crucis
S. Potenza
Santelle
Scala della Cupa
Torre Sinfonò
Specchia di Sciuppano
Antica polveriera militare
Voragine della Cupa
Frantoi Ipogei
Uliveto della Linza
Masseria Marineddha
Masseria Nucita
Masseria Macri
Masseria Stracca
Masseria Ninfeo
Masseria Canne
Masseria Monacelle
Masseria Tufo
Masseria Cisternella
Caseddhi (tipologia A e B).

Ogni progetto ove siano previsti lavori di movimento terra, nelle aree elencate, dovrà essere inviato alla Soprintendenza Archeologica per il preventivo esame e parere di competenza:

- Fellinghe loc. Nalora, a sudest del centro storico
- Loc. Madonna dell'Alto
- Specchia Giuppana
- Menhir Terenzano
- Masseria del Ninfeo e cisterna - Grotta.

12 Zona B: Residenziale di contenimento

Il PRG fissa il perimetro delle zone di contenimento dello stato di fatto residenziale dei nuclei di Alliste, di Fellinghe e della fascia costiera (Marina) (zone B).

In tali zone tutti i volumi esistenti sono confermati e destinati a residenza ed attività con essa compatibili. Le destinazioni esistenti possono essere mantenute.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento nei limiti e nelle modalità definite dal piano per ogni sottozona specifica.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di parcheggi e/o autorimesse nella misura minima stabilita dalle norme vigenti di 1 mq ogni 10 mc: in tale superficie sono compresi gli spazi di manovra e di accesso in misura non superiore a 10 mq ogni posto auto.

Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza (escludendo da queste le aree di arretramento prescritte dalle leggi vigenti) a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti prescritte e che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione superiore di terreni a giardino.

Non è ammessa la formazione di nuovi balconi sporgenti sul filo stradale.

12.1 DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI IN ZONA B

Tutti gli edifici esistenti e confermati o previsti dal PRG, compresi tutti i volumi contenuti nella sagoma geometrica dell'edificio (sottotetti, fabbricati rurali, ecc.), salvo specifica nomenclatura di piano, sono destinati ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- le attività commerciali e per la distribuzione delle merci e dei prodotti con S.l.p. dell'area di vendita non superiore a 400 mq, conteggiata senza considerare i depositi ed i servizi;
- i pubblici esercizi;
- gli uffici pubblici e privati;
- le sedi di associazioni, enti, partiti, ecc.;
- magazzini e depositi di sostanze e prodotti non inseriti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di I classe di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 2/3/1987;
- piccoli laboratori artigiani di servizio che non producono molesti rumori, vibrazioni, odori od emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;

- alberghi e attività ricettive e di ristorazione in genere;
- servizi pubblici e di interesse pubblico in aggiunta alla dotazione di standard obbligatoria e/o prevista dal PRG.

12.2 ZONE B1: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI COMPATTI

Nei nuclei di Alliste e di Fellingine il Piano individua, all'interno della zona B, le zone B1 caratterizzate da un'edilizia residenziale di impianto non recente, avvenuta prevalentemente per addizione di fabbricati spesso fra loro in aderenza sul filo strada o in leggero arretramento da esso. A seconda delle caratteristiche storiche di ogni isolato, e della loro importanza rispetto alla necessità di salvaguardia dell'immagine tradizionale dei luoghi, tali zone si articolano in zone B1a ove obiettivo del piano è la ricomposizione degli allineamenti su filo strada e zone B1b ove le necessità di trasformazione ed aggiornamento edilizio possono riconfigurare un ordine insediativo differente caratterizzato da un nuovo allineamento in arretramento dal filo stradale.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG è consentito l'ampliamento, anche con corpi separati, e/o il sopralzo fino al raggiungimento degli indici di seguito specificati per le aree libere o in alternativa, una tantum, l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 8,50 e nel rispetto dei distacchi dalle strade, dai confini e fra edifici, applicando la seguente formula che determina la S.l.p. massima in aggiunta:

$$mq A = 10.000 : mq S$$

dove:

- mq A = superficie lorda di pavimento aggiuntiva;
- mq S = sommatoria delle superfici lorde di pavimento esistenti calcolata come previsto all'articolo 4, ma misurata sull'area del quadrangolo circoscritto al manufatto e non considerando i balconi per la parte non sporgente m 1.20 ed entro il limite del 5% della SLP totale e le logge ed i porticati entro il limite del 12% della SLP totale;

In ogni caso l'aumento della SLP attuabile applicando la suddetta formula non potrà essere maggiore del 100% della SLP esistente alla data di adozione del PRG. Nel caso di interventi su fabbricati in comproprietà tale formula si intende applicata all'intero manufatto e può essere utilizzata solo con l'assenso di tutte le proprietà.

L'ampliamento massimo ammesso con l'applicazione una volta sola di tale formula potrà essere realizzato anche per interventi stralcio successivi ed essere utilizzato anche in caso di demolizione e ricostruzione.

Sulle aree libere si applicano i seguenti indici:

| | |
|----|-----------|
| Df | 0,7 mq/mq |
| R | 40% |
| h | m 8,00 |
| lp | 70% |

Al fine di favorire il riutilizzo dei manufatti esistenti in tali zone e la riconfigurazione insediativa secondo quanto prescritto nelle due differenti sottozone B1a e B1b, nel caso di interventi su aree o edifici con superfici territoriali di almeno 300 mq gli indici di Densità fondiaria e di Rapporto di Copertura sono aumentati del 50%.

Per la definizione del valore di Slp costituente la Densità Fondiaria (Df) il calcolo avviene con le modalità previste dall'art.4, ma misurando ad ogni piano l'area del quadrangolo circoscritto al manufatto.

12.2.1 Zona B1a: Insediamenti residenziali compatti con allineamento imposto su filo strada strada

In queste zone è prescritto il mantenimento dell'allineamento sul filo stradale individuato con apposito segno nelle tavv. 2G1 e 2G2 e la conservazione dei locali voltati censiti dal piano e comunque esistenti al momento della sua adozione.

Per il fronte su strada ove è previsto l'allineamento obbligatorio le altezze sono ridotte a m.5 fino a m.4 di distanza dal confine stradale. Differenti allineamenti ed altezze già esistenti alla data di adozione del PRG potranno essere mantenute anche nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento e nuova costruzione il manufatto preesistente dovrà essere configurato secondo quanto precedentemente prescritto.

12.2.2 Zona B1b: Insediamenti residenziali compatti con arretramento imposto dal filo strada strada

In queste zone è prescritta la realizzazione dell'arretramento alla distanza di m.4 dal filo stradale, individuato con apposito segno nelle tavv. 2G1 e 2G2 . **e la conservazione dei locali voltati censiti dal piano e comunque esistenti al momento della sua adozione (ELIMINATO)**

Differenti allineamenti ed altezze già esistenti alla data di adozione del PRG potranno essere mantenute anche nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o nel caso di manufatti con costruzione a volta. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento, non interessanti manufatti a volta, e nuova costruzione il manufatto preesistente dovrà essere configurato secondo quanto precedentemente prescritto.

12.3 ZONA B2: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI APERTI

Il Piano individua, all'interno della zona B, le zone B2 caratterizzate da un'edilizia residenziale avvenuta in epoca perlopiù recente e prevalentemente per addizione di fabbricati spesso in assenza di coordinamento tra gli allineamenti e le tipologie edilizie. La densità dei manufatti e le modalità di edificazione hanno prodotto risultati di tessuto assai differenti nelle zone dei nuclei urbani e nella Marina, il piano individua dunque due sottozone regolate da modalità differenti.

12.3.1 Zona B2a: insediamenti residenziali aperti nei nuclei urbani di Alliste e Fellingine

In tale zona sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati, e per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

La S.l.p. massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti e confermati sul medesimo lotto.

Nel caso si tratti di un lotto in precedenza già edificato, il lotto di pertinenza è quello risultante agli atti prima della adozione del PRG: in tal caso la parte di lotto edificata non potrà essere frazionata per incrementare artificiosamente la edificabilità sulla parte residua e libera del lotto.

I limiti massimi di edificazione sono:

| | |
|----|------------|
| Df | 0,70 mq/mq |
| R | 50% |
| h | m 8,50 |
| lp | 75% |

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG é consentito l'ampliamento, anche con corpi separati, e/o il sopralzo fino al raggiungimento degli indici di seguito specificati per le aree libere o in alternativa, una tantum, l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 8,50 e nel rispetto dei distacchi dalle strade, dai confini e fra edifici, applicando la seguente formula che determina la S.I.p. massima in aggiunta:

$$mq A = 8.000 : mq S$$

dove:

- mq A = superficie lorda di pavimento aggiuntiva;
- mq S = sommatoria delle superfici lorde di pavimento esistenti calcolata come previsto all'articolo 4.

In ogni caso l'aumento della SLP attuabile applicando la suddetta formula non potrà essere maggiore del 100% della SLP esistente alla data di adozione del PRG. Nel caso di interventi su fabbricati in comproprietà tale formula si intende applicata all'intero manufatto e può essere utilizzata solo con l'assenso di tutte le proprietà.

L'ampliamento massimo ammesso con l'applicazione una volta sola di tale formula potrà essere realizzato anche per interventi stralcio successivi ed essere utilizzato anche in caso di demolizione e ricostruzione.

In tali zone, in ragione della specifica situazione del tessuto edificato, la distanza minima tra pareti finestrate può essere ridotta a 6 metri.

12.3.2 Zona B2b: insediamenti residenziali aperti nella fascia costiera (Marina) su aree già urbanizzate

In tale zona sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati, e per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

La S.I.p. massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti e confermati sul medesimo lotto e con le modalità di cui alle zone B1.

Il lotto di pertinenza é, nel caso si tratti di un lotto in precedenza già edificato, quello risultante agli atti prima della adozione del PRG: in tal caso la parte di lotto edificata non potrà essere frazionata per incrementare artificiosamente la edificabilità sulla parte residua e libera del lotto.

I limiti massimi di edificazione sono:

| | |
|----|---------------|
| Df | 0,40 mq/mq |
| R | 35% |
| h | m 4.50 |
| Ip | 85% |

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG é consentito l'ampliamento, anche con corpi separati, e/o il sopralzo fino al raggiungimento degli indici di seguito specificati per le aree libere o in alternativa, una tantum, l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 5.00 e nel rispetto dei distacchi dalle strade, dai confini e fra edifici, applicando la seguente formula che determina la S.I.p. massima in aggiunta:

$$mq A = 4.000 : mq S$$

dove:

- mq A = superficie lorda di pavimento aggiuntiva;

- mq S = sommatoria delle superfici lorde di pavimento esistenti calcolata come previsto all'articolo 4, e come specificato per le zone B1

In ogni caso l'aumento della SLP attuabile applicando la suddetta formula non potrà essere maggiore del 100% della SLP esistente alla data di adozione del PRG. Nel caso di interventi su fabbricati in comproprietà tale formula si intende applicata all'intero manufatto e può essere utilizzata solo con l'assenso di tutte le proprietà.

L'ampliamento massimo ammesso con l'applicazione una volta sola di tale formula potrà essere realizzato anche per interventi stralcio successivi ed essere utilizzato anche in caso di demolizione e ricostruzione.

12.4 ZONA B3: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

In tale zona sono consentiti l'edificazione di lotti inedificati, e per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

La S.l.p. massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti e confermati sul medesimo lotto.

Il lotto di pertinenza é, nel caso si tratti di un lotto in precedenza già edificato, quello risultante agli atti prima della adozione del PRG: in tal caso la parte di lotto edificata non potrà essere frazionata per incrementare artificiosamente la edificabilità sulla parte residua e libera del lotto.

I limiti massimi di edificazione sono:

| | |
|----|------------|
| Df | 0,17 mq/mq |
| R | 25% |
| h | m 8,50 |
| lp | 75% |

Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di cinta muraria esterna, sul confine con le aree agricole, per altezza di m. 2.00 realizzata in pietra a secco imbiancata di calce. Il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla consegna di una polizza fideiussoria pari al valore del muro da realizzare a garanzia della corretta esecuzione dell'opera stessa.

12.5 ZONA B4: RESIDENZIALE DI RECUPERO URBANISTICO (MARINA)

Il Piano individua le zone della fascia costiera da assoggettare ad interventi attuativi di recupero urbanistico, da attuarsi mediante specifico piano particolareggiato.

Ogni piano attuativo, finalizzato al riordino ed alla infrastrutturazione dell'edificato, può configurare un aumento della Slp esistente, computata con le modalità delle zone B1, fino ad un massimo di Df= 0.30 mq/mq.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, **anche nelle more della redazione del previsto piano attuativo e dunque mediante concessione diretta**, é consentito una tantum, l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 4.50 e nel rispetto dei distacchi dalle strade, dai confini e fra edifici, applicando la seguente formula che determina la S.l.p. massima in aggiunta:

$$mq A = 4.000 : mq S$$

dove:

- mq A = superficie lorda di pavimento aggiuntiva;
- mq S = sommatoria delle superfici lorde di pavimento esistenti calcolata come previsto all'articolo 4, e come specificato per le zone B1

In ogni caso l'aumento della SLP attuabile applicando la suddetta formula non potrà essere maggiore del 100% della SLP esistente alla data di adozione del PRG. Nel caso di interventi su fabbricati in comproprietà tale formula si intende applicata all'intero manufatto e può essere utilizzata solo con l'assenso di tutte le proprietà.

L'ampliamento massimo ammesso con l'applicazione una volta sola di tale formula potrà essere realizzato anche per interventi stralcio successivi ed essere utilizzato anche in caso di demolizione e ricostruzione.

L'aumento di SIp concesso dalla precedente formula è subordinato alla verifica del pagamento degli oneri pregressi ed alla verifica del miglioramento delle urbanizzazioni esistenti.

12.6 ZONA B5: RESIDENZIALE IN PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Il PRG conferma, per quanto non in contrasto con le sue previsioni, i piani attuativi vigenti e tuttora in corso di realizzazione.

Per le aree disciplinate da piani attuativi vigenti alla data di adozione del PRG, si continuano ad applicare le previsioni dei piani medesimi sino alla data di scadenza del periodo di efficacia.

Successivamente, ove siano state integralmente realizzate le opere di urbanizzazione ed effettuate le cessioni gratuite previste dai piani attuativi, la destinazione d'uso consentita sarà quella prevista per la zona B mentre l'eventuale nuova edificazione potrà avvenire esclusivamente in conformità all'art.17 della L. 1150/42.

Il limite massimo di edificazione in tale zona, fatte salve le concessioni già rilasciate, è $D_f = 0,6$ mq/mq.

12.7 ZONA B6: ALBERGHIERA

Tale zona comprende aree già edificate o edificabili destinate esclusivamente ad attività alberghiere. In tali zone non sono perciò ammesse le altre destinazioni consentite nelle zone B.

In tale zona è consentita la nuova costruzione, la ristrutturazione degli edifici esistenti, la sostituzione parziale o totale e l'ampliamento nei limiti dei valori di seguito specificati.

E' inoltre ammessa la realizzazione di locali interrati al servizio dell'attività alberghiera (autorimesse, locali tecnici, depositi, piscine, taverne, sale di riunione, sale da ballo ecc...); tali locali purché non sporgenti dal terreno esistente più di m. 1.50 misurati all'estradosso della copertura finita, non partecipano pertanto al conteggio della SIp.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto, a condizione che tali interventi avvengano in salvaguardia dell'impianto arboreo preesistente, se di pregio.

Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia.

La S.I.p. massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti e confermati sul medesimo lotto.

Il lotto di pertinenza é, nel caso si tratti di un lotto in precedenza già edificato, quello risultante agli atti prima della adozione del PRG: in tal caso la parte di lotto edificata non potrà essere frazionata per incrementare artificiosamente la edificabilità sulla parte residua e libera del lotto.

I limiti massimi di edificazione sono:

| | |
|----|-----------|
| Df | 1.3 mq/mq |
| R | 30% |
| h | m 11.50 |
| Ip | 40% |

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopralzo sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato che vincoli l'intero immobile alla esclusiva destinazione alberghiera per un periodo di quindici anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

Per la zona alberghiera situata in prossimità della località "Diavoli" i limiti massimi di edificazione sono:

| | |
|--------------------------|--|
| altezza massima | 4 m 7 m per le strutture di servizio |
| Rapporto di copertura | 5% di cui max 30% per strutture di servizio e generali |
| Rapporto di permeabilità | 80% all'interno di ogni comparto |
| Standard | Localizzazione di almeno il 5% della Superficie territoriale per parcheggi e di almeno il 20% della superficie territoriale per verde pubblico |

La zona di cui al punto precedente dovrà essere sottoposta a specifico Piano Attuativo, da sottoporre all'esame preventivo della Soprintendenza B.A.A.S e dell'Ufficio Regionale per la valutazione dell'impatto ambientale degli interventi proposti.

13 Zona C: residenziale o ricettiva di espansione

Nelle zone inedificate classificate dal PRG come zona di espansione e/o nuovo impianto e campeggiate nello stesso da specifico segno grafico uniforme, è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo piano di lottizzazione convenzionato obbligatorio (PL) esteso all'intera area perimetrata.

Per quanto riguarda il PL si richiamano le disposizioni contenute nell'articolo 7 delle presenti norme.

Il PRG individua i seguenti interventi:

| | |
|-------------------------|--|
| PL1 | Intervento di edilizia residenziale a Fellingine |
| Intervento | Pubblico e/o privato |
| S.l.p. | 2.150 mq + 2000 mq (50% residenziale e 50% commerciale) |
| R | Residenziale 40% - Commerciale 70% |
| h | 8.00 m. |
| Ip | Residenziale 75% - Commerciale 60% |
| Prescrizioni specifiche | <ul style="list-style-type: none"> Localizzare nell'ambito del PL almeno 300 mq di parcheggio |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Almeno il 40% della SLP deve essere per edilizia residenziale pubblica • Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di cinta muraria esterna, sul confine con le aree agricole, per altezza di m. 2.00 realizzata in pietra a secco imbiancata di calce |
|--|--|

| | |
|-------------------------|--|
| PL2 | Intervento di edilizia residenziale ad Alliste |
| S.l.p. | mq 3.250 |
| R | 40% |
| h | 8.00 m. |
| Ip | 75% |
| Prescrizioni specifiche | <ul style="list-style-type: none"> • Localizzare nell'ambito del PL almeno 350 mq di parcheggio • Almeno il 40% della SLP deve essere per edilizia residenziale pubblica |

| | |
|-------------------------|--|
| PL3 | Intervento di edilizia residenziale ad Alliste |
| S.l.p. | mq 2.000 |
| R | 40% |
| h | 8.00 m. |
| Ip | 75% |
| Prescrizioni specifiche | <ul style="list-style-type: none"> • Localizzare nell'ambito del PL almeno 250 mq di parcheggio • Almeno il 40% della SLP deve essere per edilizia residenziale pubblica • Barriera alberata, privata, come da tavola in progetto |

| | |
|----------|--|
| PL4 | Intervento di edilizia residenziale alla Marina |
| S.l.p. | mq 2.400 |
| R | Copertura entro il sedime individuato dal Piano |
| h | 6.00 m. |
| standard | <ul style="list-style-type: none"> • Localizzare nell'ambito del PL almeno 3000 mq di parcheggio • Localizzare nell'ambito del PL almeno 3000 mq di verde pubblico |

| | |
|--------------------|---|
| PL5 | Intervento di edilizia alberghiera alla Marina |
| Destinazione d'uso | Alberghiera-turistico-ricettiva |
| S.l.p. | mq 8.000 |
| R | Copertura entro il sedime individuato dal Piano |
| h | 8.00 m. |
| Ip | 40% |

| | |
|----------|--|
| standard | <ul style="list-style-type: none"> • Localizzare nell'ambito del PL almeno 3000 mq di parcheggio • Localizzare nell'ambito del PL almeno 8000 mq di verde pubblico |
|----------|--|

In tali zone, salvo specifiche differenti destinazioni indicate nelle prescrizioni, sono ammesse le destinazioni di cui alla zona B.

14 Zone D: aree con destinazioni ad uso prevalentemente produttivo

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, di deposito, di servizio e terziarie ad esclusione dei supermercati, dei grandi magazzini, dei negozi con superficie lorda di pavimento superiore a 400 mq e delle attività alberghiere, turistiche, ricettive.

Oltre alle attività produttive principali sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- i servizi agli addetti (attrezzature sociali e sanitarie, mense, attività di ristoro, servizi tecnici ed amministrativi, attrezzature culturali, ricreative e sportive al servizio degli addetti);
- le attrezzature per il ricovero e la manutenzione di automezzi;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione e a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione della funzione fondamentale secondo gli indici definiti per ogni singola zona.

Non sono computati nel rapporto di copertura e nella S.I.p. i manufatti e i fabbricati accessori relativi a:

- tettoie aperte, a protezione delle aree di parcheggio e delle scorte fino ad un limite massimo di 1/3 delle aree scoperte;
- porticati liberi e aperti necessari per i passaggi coperti all'esterno;
- gronde, balconi e pensiline in aggetto non praticabili;
- pensiline aperte lateralmente e con copertura non praticabili che costituiscono copertura dei percorsi di accesso agli edifici;
- volumi tecnici di uso civile per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici e di norma occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, le pompe di calore, gli impianti di estrazione, ecc.;
- apparati tecnologici e macchine posti all'esterno, necessari per il ciclo produttivo;
- strutture meccaniche automatizzate per lo stoccaggio e il prelievo di merci e prodotti.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere, silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PRG diversa da quella ammessa per le zone D sono consentiti, salvo diversa specificazione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo nei limiti del volume esistente.

Per aree a destinazione industriale dislocate entro 500m dalle zone residenziali di Piano, la destinazione dovrà essere compatibile con la presenza degli insediamenti residenziali e tale

compatibilità dovrà essere valutata dal Sindaco, sulla base delle norme vigenti, prescrivendo, ove necessario, gli interventi necessari a migliorare la compatibilità delle attività produttive con la residenza.

Nella realizzazione di lotti con misura superiore ai 1.000 mq dovranno prevedersi idonee vasche per la decantazione della acque di prima pioggia calcolate in riferimento a 5mm di piovosità.

14.1 ZONA D1: PRODUTTIVA DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI

IL PRG individua le zone produttive esistenti destinate ad attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nel rispetto degli indici di edificabilità calcolati conteggiano la superficie coperta esistente e confermata.

E' inoltre consentito l'utilizzo dei lotti liberi con i seguenti indici di edificabilità:

| | |
|---|-----|
| R | 40% |
| h | m 9 |

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla direzione non potrà essere superiore al 10% della S.I.p. totale realizzata con un massimo di mq 250 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del PRG che si intendono confermate.

L'ampliamento, il sopralzo e la nuova edificazione sono subordinate, ove siano previste, alla proporzionale realizzazione delle barriere alberate, in conformità agli "Indirizzi per l'intervento sul verde" di cui all'articolo 21.4 delle presenti norme.

14.2 ZONA D2: PRODUTTIVA IN PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Il PRG conferma, per quanto non in contrasto con le previsioni relative alla viabilità ed agli interventi sul verde riportate nel presente PRG, i piani di insediamenti produttivi vigenti denominati Comparto 14 e 15.

Per tali aree si continuano ad applicare le previsioni dei piani attuativi medesimi sino alla data di scadenza del loro periodo di efficacia.

Alla scadenza di tale periodo di efficacia sarà consentita l'edificazione dei lotti residui eventualmente non utilizzati nel rispetto degli indici di fabbricabilità e degli oneri ed obblighi previsti dai piani di lottizzazione medesimi;

14.3 ZONA D3: AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE MEDIANTE PIANI ATTUATIVI

Nelle zone inedificate classificate dal PRG come D3 é consentita l'edificazione in conformità a preventivi Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 legge 22 ottobre 1971 n. 865 o Piani di Lottizzazione privati, estesi all'intera area con le destinazioni d'uso previste per le zone D, salvo differenti specificazioni e limiti di ogni sottozona.

Per quanto riguarda il PL si richiamano le disposizioni contenute nell'articolo 7 delle presenti norme.

14.3.1 Zona D3a: aree produttive di espansione per insediamenti artigianali

Il PRG individua i seguenti interventi:

| | |
|----------------------|---|
| PIP1- PIP3 | Piano per gli Insempiamenti produttivi di iniziativa pubblica |
| R | 60% |
| h | 8,50 |
| lp | 40% |
| standard localizzato | parcheggio pubblico e aree verdi come indicato nella tavola di progetto |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • l'intervento è subordinato alla realizzazione delle previste barriere alberate • superficie massima di ogni lotto: 1000 mq • sono ammessi entro i limiti del rapporto di copertura alloggi fino a 200 mq di SLP e comunque non superiore al 50% della SLP del laboratorio • il progetto di piano attuativo dovrà evidenziare un ordine insediativo capace di regolare la compresenza di attività produttive di ridotta dimensione con la disposizione di manufatti residenziali, al fine di formare un tessuto edificato ove la compresenza ordinata di dimore e "botteghe" diventi un tratto peculiare del nuovo insediamento. |

| | |
|----------------------|---|
| PIP2 | Piano per gli Insempiamenti produttivi di iniziativa pubblica o PL di iniziativa privata |
| R | 60% |
| h | 8,50 |
| lp | 40% |
| standard localizzato | parcheggio pubblico e barriere verdi come indicato nella tavola di progetto |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • l'intervento è subordinato alla realizzazione delle previste barriere alberate • superficie massima di ogni lotto: 1000 mq • sono ammessi entro i limiti del rapporto di copertura alloggi fino a 200 mq di SLP e comunque non superiore al 50% della SLP del laboratorio • il progetto di piano attuativo dovrà evidenziare un ordine insediativo capace di regolare la compresenza di attività produttive di ridotta dimensione con la disposizione di manufatti residenziali, al fine di formare un tessuto edificato ove la compresenza ordinata di dimore e "botteghe" diventi un tratto peculiare del nuovo insediamento. |

| | |
|--------------|---|
| PL6 | Piano di lottizzazione di iniziativa privata |
| R | 60% |
| h | 8,50 |
| lp | 40% |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di cinta muraria esterna, sul confine con le aree agricole, per altezza di m. 2.00 realizzata in pietra a secco imbiancata di calce. Il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla consegna di una polizza fideiussoria pari al valore del muro da realizzare a garanzia della corretta esecuzione dell'opera stessa • I lotti devono avere accessibilità solo dalle strade tracciate negli elaborati |

| | |
|--|--|
| | <p>grafici</p> <ul style="list-style-type: none"> • superficie massima di ogni lotto: 1000 mq • sono ammessi entro i limiti del rapporto di copertura alloggi fino a 200 mq di SLP e comunque non superiore al 50% della SLP del laboratorio • il progetto di piano attuativo dovrà evidenziare un ordine insediativo capace di regolare la compresenza di attività produttive di ridotta dimensione con la disposizione di manufatti residenziali, al fine di formare un tessuto edificato ove la compresenza ordinata di dimore e "botteghe" diventi un tratto peculiare del nuovo insediamento. |
|--|--|

14.3.2 Zona D3b: aree produttive di espansione per insediamenti industriali

Il PRG individua i seguenti interventi:

| | |
|-------------------------|--|
| PIP4 | Piano per gli Insediamenti produttivi di iniziativa pubblica o piano di lottizzazione privata |
| Destinazioni specifiche | Sono ammessi nell'area denominata "commerciale" in planimetria, anche insediamenti di attività commerciali o direzionali |
| R | 70% |
| h | 10 |
| Ip | 20% |
| standard localizzato | parcheggio pubblico e barriere verdi come indicato nella tavola di progetto |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • l'intervento è subordinato alla realizzazione delle previste barriere alberate • La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla direzione non potrà essere superiore al 10% della S.l.p. totale realizzata con un massimo di mq 250 per ogni lotto • Nel caso di realizzazione di PL privato la relativa convenzione dovrà prevedere la cessione del 40% delle aree per la realizzazione di PIP di iniziativa pubblica |

14.3.3 Zona D3c: aree produttive di espansione per insediamenti di trasformazione dei prodotti agricoli

Il PRG individua i seguenti interventi:

| | |
|----------------------|---|
| PIP5 | Piano per gli Insediamenti produttivi di iniziativa pubblica |
| R | 60% |
| h | 8 |
| Ip | 20% |
| standard localizzato | parcheggio pubblico e barriere verdi come indicato nella tavola di progetto |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • l'intervento è subordinato alla realizzazione delle previste barriere alberate • La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla direzione non potrà essere superiore al 10% della S.l.p. totale realizzata con un massimo di mq 200 per ogni lotto • Il lotto minimo di intervento è 2.000 mq |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> E' ammissibile una quota di 2.000 mq di superficie coperta per strutture di servizio di interesse pubblico |
|--|--|

| | |
|----------------------|---|
| PL7 | Piano di lottizzazione di iniziativa privata |
| R | 60% |
| h | 10 |
| lp | 20% |
| standard localizzato | parcheeggio pubblico e barriere verdi come indicato nella tavola di progetto |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> l'intervento è subordinato alla realizzazione delle previste barriere alberate ed alla sistemazione ambientale dell'area della voragine La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti non potrà essere superiore al 10% della S.l.p. totale realizzata con un massimo di mq 150 per ogni lotto Il lotto minimo di intervento è pari a 10.000 mq |

Le destinazioni ammesse in questa zona sono unicamente quelle di attività di trasformazione, lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato che vincoli l'intero immobile alla esclusiva destinazione della zona per un periodo di quindici anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

15 Insedimenti produttivi all'esterno delle zone D

Gli insediamenti esistenti artigianali o industriali ricadenti in zone diverse dalle zone produttive (zone D) sono soggetti a contenimento dello stato di fatto: per tali insediamenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso in cui l'attività produttiva sia concretamente in atto può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro, e di miglioramento delle attrezzature al servizio degli addetti anche qualora tutto questo comporti un aumento di superficie lorda di pavimento esistenti alla data di adozione del PRG.

Tale aumento della S.l.p. é ammissibile per una sola volta e non deve eccedere complessivamente il 10% della S.l.p. esistente alla data di adozione del PRG.

L'aumento è subordinato al miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività produttiva con la zona in cui è inserita.

16 Zone E: aree agricole e di tutela ambientale

Il PRG classifica le aree agricole e naturali nelle seguenti zone:

- zona E1 agricola di pianura (feudo)
- zona E2 agricola di tutela ambientale dell'ambito della serra
- zona E3 boschiva
- zona E4 aree verdi di salvaguardia
- zona E5 aree verdi urbane private

Tali zone sono destinate alla produzione agricola ed alla tutela ambientale e paesistica.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, ove ammessa e nei limiti specificati dai successivi articoli, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La nuova edificazione è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 9, 3° comma della Legge regionale n° 6/79, con il lotto minimo, in ogni sottozona nella quale è consentita l'edificazione, pari a mq 10.000, al fine di garantire il conseguimento di obiettivi di tutela ambientale e produttiva del territorio rurale.

16.1 PROVVEDIMENTI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE NELLE ZONE E

Nelle zone E è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, delle strade campestri comunali e vicinali e quelle private di uso pubblico ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per filari, siepi naturali, fasce boscate e alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

I canali naturali scolmatori esistenti sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica. E' in ogni caso vietata la realizzazione di costruzioni o manufatti ad una distanza inferiore a m 10 dalle loro scarpate.

In caso di ricomposizione fondiaria o di riordino idraulico è ammesso lo spostamento di canali secondari che può essere autorizzato in base ad un progetto ove siano previsti anche idonei interventi di salvaguardia idrogeologica.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione con divieto di realizzare muri di sostegno in cemento armato o con materiali non tradizionali.

Non è ammesso eliminare o interrompere o alterare le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

Nelle zone E è vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal PRG.

16.2 RECINZIONI NELLE ZONE E

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con muratura in pietrame a secco o con recinzioni composte esclusivamente da rete e pali di sostegno di altezza non superiore a m 2.00.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei

luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Il progetto dovrà specificare le caratteristiche costruttive e formali della recinzione, in ordine a sviluppo, altezza, materiali, componenti verdi ecc.

16.3 SERRE NELLE ZONE E

La realizzazione di serre, secondo i parametri e le specifiche di ogni singola zona, dovrà avvenire con modalità atte a minimizzare il loro impatto sul territorio ed a garantire il risarcimento ambientale dovuto alla loro presenza.

A tal fine dovranno essere sempre ottemperate le seguenti condizioni:

- dovranno essere approntate le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche
- nel caso di uso di teli di copertura plastici, il loro smaltimento dovrà avvenire in conformità alle normative vigenti
- la realizzazione delle strutture non dovrà comportare modifiche dell'orografia del sito quali sbancamenti, scarifiche, livellamenti
- non dovranno essere espianati preesistenti ulivi, rispetto ai quale le serre dovranno mantenere una distanza minima di m.5

16.4 EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE E

Per edifici esistenti alla data di adozione del PRG nelle zone E il PRG ne conferma la destinazione d'uso legittimamente in atto ed evidenza, nel caso si tratti di edifici di valore storico, artistico e ambientale, la necessità di tutela di cui all'articolo 10.8 delle presenti norme.

Tutti gli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del PRG, autorizzati per la destinazione agricola sono confermati per gli usi della conduzione del fondo con anche residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali frantoi, stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli alla conduzione del fondo.

Per tutti gli altri edifici esistenti, anche se caratterizzati da altri usi, è comunque ammessa la destinazione ad attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo nonché a residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti.

Gli edifici esistenti non destinati all'agricoltura sono così classificati:

| | |
|------------|--|
| residenza | <p>edifici con destinazione residenziale per i quali sono ammesse le destinazioni di cui all'articolo 12.1; le aree libere di pertinenza del fabbricato, compatibilmente con le necessità di tutela, potranno essere oggetto di interventi di sistemazione connessi all'uso residenziale del fabbricato, non comportanti la variazione dei profili naturali del terreno. Nelle zone E1 ed E2, la formula che determina la possibilità di ampliamento, anche mediante demolizione e ricostruzione, una tantum è la seguente:</p> <p style="text-align: center;">$mq\ A = 4.000 : mq\ S$ mentre l'altezza massima è di m 5.00.</p> <p>La S_{lp} aggiungibile non può superare il 100% della S_{lp} esistente ed è computata con le modalità utilizzate per la zona B1</p> |
| produzione | <p>edifici con destinazione produttiva per i quali sono ammesse le destinazioni di cui all'articolo 14 e si applica quanto previsto dall'articolo 15 salvo per quanto riguarda la</p> |

| | |
|---------------------------|--|
| | possibilità di aumento della S.l.p. che non è ammessa nelle zone E2, E3 ed E4. |
| Attrezzature tecnologiche | edifici con destinazione ad attrezzature tecnologiche per i quali, in presenza di apposito simbolo, si applica quanto previsto dall'articolo 17.5. |

Per gli edifici destinati alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive, ecc., oltre agli interventi di cui al precedente comma è ammesso, limitatamente ai casi in cui i richiedenti abbiano i titoli di cui alla Legge regionale n° 6/79, e salvo i casi in cui si tratti di edifici di valore storico, artistico e ambientale, l'ampliamento e/o il sopralzo sulla base degli indici edificatori stabiliti per la zona in cui ricadono.

Nel determinare la possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

16.5 MASSERIE ESISTENTI

Per i seguenti edifici rurali tradizionali, evidenziati nelle tavole di progetto, è ammesso l'uso residenziale, commerciale, turistico, nonché quello artigianale limitato, quest'ultimo, alle attività agroalimentari:

- Masseria Marineddha
- Masseria Nucita
- Masseria Macri
- Masseria Monacella
- Masseria Stracca
- Masseria Tufo
- Masseria Ninfeo
- Masseria Canne
- Masseria Cisternella

E' ammessa altresì per questi edifici la ricostruzione nei limiti delle volumetrie originarie, quando documentate.

Limitatamente alle destinazioni ricettive è consentito, mediante specifico piano di recupero, un ampliamento fino al 50% purché realizzato con modalità coerenti con la tipologia esistente e senza superare l'altezza media dei manufatti (ELIMINATO).

La nuova edificazione è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato che vincoli l'intero immobile alla esclusiva destinazione ricettiva per un periodo di quindici anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità.

16.6 ZONA E1: AGRICOLA DI PIANURA (FEUDO)

Il PRG classifica nella zona E1 agricola le aree di pianura destinate principalmente alla produzione primaria.

Tali aree sono distinte in aree a maggior produttività del fondo legata anche all'esistenza di infrastrutture di irrigazione e aree "asciutte".

16.6.1 Zona E1a: agricola di pianura irrigua

Gli indici di edificabilità, fra loro cumulabili e riservati esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive, e consentita esclusivamente ai soggetti di cui alla Legge regionale n°6/79, sono i seguenti:

| | |
|---|---|
| abitazione dell'imprenditore agricolo | Df 0,02 mq/mq per terreni agricoli in genere Df 0.03 mq/mq per terreni a coltura orticola o floricola specializzata; |
| attrezzature ed infrastrutture agricole | Sc 0,03 mq/mq |
| H | m 4.50 |
| serre permanenti | Sc 1/2 della superficie del lotto con altezza massima di 5 m |

Nel caso in cui l'azienda disponga di superficie fondiaria situata in zona E2, E3 ed E4 è ammesso, limitatamente alle attrezzature ed infrastrutture, il trasferimento della capacità edificatoria relativa nella zona E1.

Per l'abitazione dell'imprenditore non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria e tale capacità può essere utilizzata solo per lotti di almeno 10.000 mq

16.6.2 Zona E1b: agricola di pianura asciutta

Gli indici di edificabilità, fra loro cumulabili e riservati esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive, e consentita esclusivamente ai soggetti di cui alla Legge regionale n° 6/79, sono i seguenti:

| | |
|---|---|
| abitazione dell'imprenditore agricolo | Df 0,02 mq/mq per terreni agricoli in genere Df 0.03 mq/mq per terreni a coltura orticola o floricola specializzata; |
| attrezzature ed infrastrutture agricole | Sc 0,03 mq/mq |
| H | m 4.50 |
| serre permanenti | Sc 35% della superficie aziendale con altezza massima di 5 m |

Nel caso in cui l'azienda disponga di superficie fondiaria situata in zona E2, E3 ed E4 è ammesso, limitatamente alle attrezzature ed infrastrutture, il trasferimento della capacità edificatoria relativa nella zona E1.

Per l'abitazione dell'imprenditore non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria e tale capacità può essere utilizzata solo per lotti di almeno 10.000 mq

16.7 ZONA E2: AGRICOLA DI TUTELA DELL'AMBITO DELLA SERRA

IL PRG classifica nella zona E2 agricola di tutela le aree agricole della serra a cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica ed ambientale.

L'edificabilità, riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive, e consentita esclusivamente ai soggetti di cui alla Legge

regionale n° 6/79, è utilizzabile esclusivamente per l'ampliamento e/o sostituzione di fabbricati esistenti o per nuove costruzioni nella zona E1.

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

| | |
|---|---------------|
| attrezzature ed infrastrutture agricole | Sc 0,02 mq/mq |
|---|---------------|

Non è ammesso trasferire nella zona E2 gli indici di edificabilità relativi alle zone E1, E3.

Nelle zone E2, secondo le modalità di cui all'art. 16.3, è possibile realizzare serre, con strutture non permanenti, fino ad una copertura massima del 25% della superfice aziendale alle seguenti ulteriori condizioni:

- Le strutture non dovranno essere ancorate permanentemente nel terreno
- Le coperture dovranno essere realizzate in film plastico o comunque in materiale non rigido, è vietato l'uso del vetro e di materiali simili, così come prescritto nell'art.5 della L.R. 19/86

Nella zona E2 non è possibile realizzare serre permanenti, così come previsto dall'art.5 lettera b della L.R. 19/86 e così come individuato dall'art. 2 della stessa legge

Sono invece ammessi gli interventi di riuso dei manufatti rurali in pietra a secco anche a fini di dimora estiva temporanea, purché soggetti ad interventi conformi alle prescrizioni specifiche del progetto pilota redatto dall'Amministrazione in base all'art. 21.5 delle presenti norme.

In tale zona esclusivamente con le modalità di cui al citato progetto pilota, e solo dopo la sua approvazione, sarà inoltre consentita l'edificazione di nuovi manufatti in pietra a secco sulla base degli indici della tabella seguente.

La S.l.p. massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti e confermati sul medesimo lotto.

Il lotto di pertinenza é, nel caso si tratti di un lotto in precedenza già edificato, quello risultante agli atti prima della adozione del PRG: in tal caso la parte di lotto edificata non potrà essere frazionata per incrementare artificialmente la edificabilità sulla parte residua e libera del lotto.

I limiti massimi di edificazione dei manufatti in pietra a secco sono:

| | |
|----|--|
| Df | 0,01 mq/mq con un limite massimo di 50 mq per ettaro |
| h | m 5.00 |

La realizzazione di nuovi *caseddhi* è vincolata ad uno specifico atto di impegno per il mantenimento dell'attività agricola sul fondo.

16.8 ZONA E3: BOSCHIVA

IL PRG classifica nella zona E3 boschiva le aree boscate comprese nell'ambito della serra a cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo.

In tale zona non è ammessa alcuna edificazione, né è previsto alcun trasferimento di indice edificatorio da e per altre zone.

16.9 ZONA E4: AREE VERDI DI SALVAGUARDIA

Il PRG individua le zone a verde di rispetto soggette a inedificabilità assoluta sia in soprassuolo che in sottosuolo.

Le aree verdi di salvaguardia non sono computabili ai fini edificatori. (ELIMINATO)

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale previste dalle norme vigenti si applicano i disposti di cui agli articoli 16 e seguenti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n.285 (Nuovo codice della strada).

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'articolo 57 del DPR 285/1990.

L'ampliamento degli edifici esistenti non è consentito delle fasce di rispetto stradale, cimiteriale, delle linee elettriche o nei casi ove non sia ammesso dalle norme vigenti.

Dove specificato dalle tavole di PRG è prescritta la realizzazione delle barriere vegetali di cui all'articolo 16.8.

16.10 ZONA E5: AREE VERDI URBANE PRIVATE

Il PRG individua le zone di verde urbano privato da non assoggettare ad alcuna edificazione. In tali aree sono ammesse le normali pratiche agricole, le serre entro il limite del 20% della copertura ed i giardini privati. Nel caso di giardini connessi a manufatti evidenziati dal piano come edifici di pregio le modificazioni dell'impianto del giardino dovranno avvenire in coerenza con i caratteri del manufatto di riferimento e con le eventuali caratteristiche di rilievo del giardino stesso.

16.11 BARRIERE VEGETALI

IL PRG individua le aree ove per ragioni di salvaguardia ambientale e tutela della salute è prevista la realizzazione di barriere vegetali con le caratteristiche previste negli "Indirizzi per l'intervento sul verde e sul suolo" di cui all'articolo 21.4 delle presenti norme.

Tali aree sono destinate esclusivamente alla piantumazione con divieto di realizzazione di costruzioni e/o manufatti anche completamente interrati, pavimentazioni di ogni genere, strade, percorsi, piazzali, ecc..

In tali aree è inoltre vietato il deposito anche temporaneo di materiali.

Nel caso dette aree ricadano in terreni privati, qualsiasi concessione rilasciabile per questi terreni è subordinata alla preventiva realizzazione delle barriere alberate.

La recinzione verso aree classificate in zona E potrà essere realizzata esclusivamente con muri in pietrame a secco e/o in conformità agli "Indirizzi per l'intervento sul verde e sul suolo".

16.12 NORME PER L'EDIFICABILITA' FINALIZZATA ALLA CONDUZIONE DEI FONDI

16.12.1 Interventi di nuova edificazione

Ai soli soggetti di cui all'articolo 9 della Legge regionale n°6/79 è consentita nelle zone E1, nel rispetto degli indici e dei limiti specificati dal PRG, la nuova costruzione di strutture produttive agricole e residenziali, purché strettamente connesse alla necessità di governo del fondo.

Tale necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di una relazione tecnico-agronomica a firma di tecnico abilitato.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica di congruità delle richieste formulate dal richiedente agli effettivi bisogni dell'azienda: ciò considerando che le possibilità edificatorie consentite dalla norma non

determinano un diritto a edificare che, per altro, viene riconosciuto nel momento in cui venga dimostrato e verificato un oggettivo bisogno funzionale alle esigenze dell'impresa.

Il computo di terreni non contigui, ancorché ricompresi in comuni contermini, è consentito solo per il computo dei volumi funzionali alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive di cui al 1° comma.

16.12.2 *Relazione tecnico agronomica*

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da una relazione che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

La relazione, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui all'articolo 9 della Legge regionale n° 6/79;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo oltre che in ordine ai tempi di lavoro di seguito specificati;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare;
- Una relazione tecnico-economica in ordine al giudizio di convenienza dell'intervento proposto.

La concessione edilizia relativa alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciata solo quando si verificano le seguenti condizioni:

- successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
- quando, per la conduzione del fondo di pertinenza, siano richieste non meno di 250 giornate lavorative annue stimate in base ai tempi di lavoro di seguito specificati;
- rilascio di parere tecnico da parte dell'Ispettorato provinciale per l'agricoltura.

Le strutture connesse agli allevamenti zootecnici oltre al rispetto delle norme vigenti dovranno essere dimensionate su una capacità di autoapprovvigionamento alimentare con prodotti aziendali pari a non meno del 50% del fabbisogno e su un carico animale non superiore a 8 UBA (Unità Bovini Adulti, come di seguito specificati) per ettaro di superficie agraria utilizzata.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all'istituzione del vincolo di non edificazione, esteso su tutte le aree considerate dalla relazione tecnica, computate per la quantificazione delle giornate lavorative annue e per l'autoapprovvigionamento alimentare degli allevamenti.

16.12.3 Dichiarazione di compatibilità ambientale

Sono subordinati a dichiarazione di compatibilità ambientale a tutela dei valori ambientali e paesaggistici presenti, i seguenti interventi:

- il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici "senza terra o industriali" o la ristrutturazione e/o l'ampliamento di edifici già destinati a tale attività;
- l'apertura di piste di esbosco e impianti di cavi aerei che, per dimensioni e localizzazione degli ambiti interessati, richiedano particolari attenzioni nella realizzazione e presuppongano significativi interventi di demolizione ambientale (modificazione dei profili del terreno, soppressione di soprassuolo arboreo, interferenza con le acque superficiali e profonde ecc.).

La dichiarazione di compatibilità ambientale dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento;
- descrizione dell'ambiente interessato dall'intervento;
- identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per assicurare il rispetto delle norme vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento;
- definizione delle opere di compensazione e di risarcimento ambientale che si rendono opportune per mitigare gli impatti indotti dall'intervento.

Il contenuto della dichiarazione di compatibilità potrà essere di volta in volta definito dall'Amministrazione Comunale in relazione alle necessità di tutela ambientale, dei beni ambientali interessati dall'intervento e degli impatti potenziali che, dalla realizzazione dell'opera, possono essere previsti. Alla redazione della dichiarazione di compatibilità ambientale dovranno concorrere professionisti specialisti nelle varie discipline interessate dall'intervento.

16.12.4 Indici di conversione capi animali/UBA

Per la conversione dei capi allevati a UBA, funzionale al dimensionamento delle strutture di ricovero, che sono rapportate a un livello massimo di UBA per ettaro, si adottano i seguenti indici di conversione:

| | |
|--|------|
| equini di età superiore a 6 mesi | 1 |
| vacche | 1 |
| altri bovini di età superiore a 2 anni | 1 |
| bovini di età compresa fra 6 mesi e 2 anni | 0,6 |
| suini | 0,5 |
| ovini e caprini | 0,15 |

Qualora la relazione tecnica i specie animali diverse da quelle indicate, tecniche di allevamento e di pulizia delle strutture di ricovero che portino alla produzione di liquami o quando, tali strutture siano collocate in situazioni ambientali di estrema fragilità, l'Amministrazione comunale potrà richiedere la presentazione di un "Piano di utilizzazione agronomica delle deiezioni".

16.12.5 Tempi di lavoro

I tempi di lavoro, espressi in giornate annue per ettaro o per altre unità di misura come specificato in tabella, sono funzionali alla definizione del fabbisogno lavorativo richiesto per la conduzione del fondo, per la gestione degli allevamenti e per lo sviluppo delle attività agrituristiche.

I tempi di lavoro fanno riferimento a ordinarie condizioni di lavoro (accessibilità e dotazioni strutturali e infrastrutturali) comunemente riscontrabili sul territorio.

| | pianura |
|--|---------|
| SEMINATIVI | |
| Tabacco 100 | 6 |
| Orzo | 6 |
| Pomodoro 100 | 6 |
| Ortaggi irrigui in pieno campo (cocomero, melone, zuccina, insalata, ecc.) | 70 |
| Melanzana, peperone, patata 70 | 4 |
| Fragola 600 | 4 |
| FORAGGERE | |
| Ortaggi irrigui in coltura protetta | 85 |
| Prato stabile | 14 |
| Medicaio | 10 |
| Trifoglio pratense | 14 |
| Prato pascolo | 5 |
| LEGNOSE AGRARIE | |
| Vite ad alberello | 60 |
| Vite a tendone (da vino) | 80 |
| Vite a spalliera | 70 |
| Vite a tendone (da tavola) | 100 |
| Susino-pesco | 85 |
| Melo-pero | 75 |
| Olivo (impianto tradizionale) | 50 |
| Olivo (impianto intensivo) | 70 |
| Olivo da mensa | 80 |
| Agrumi | 100 |
| Mandorlo | 30 |
| FLOROVIVAISTICHE. | |
| Fiori in pieno campo | 200 |
| Vivaismo (piante ortive in coltura protetta) | 800 |
| Garofano | 3.000 |
| Rosa | 1.000 |

| | |
|---|-------|
| Bulbose | 400 |
| Gerbera | 1.000 |
| Verde ornamentale | 150 |
| ALLEVAMENTI ZOOTECNICI | |
| Allevamenti bovini | |
| -10 capi in stalla tradizionale con mungitura meccanica | 95 |
| -10 capi in stalla tradizionale con mungitura manuale | 300 |
| -10 capi in stalla a stab. libera | 85 |
| -10 capi ingrasso | 18 |
| Allevamenti suinicoli | |
| -20 scrofe a ciclo chiuso | 65 |
| -10 capi ingrasso | 8 |
| Allevamenti ovi-caprini | |
| -10 capi stab. fissa mung. mecc. | 12 |
| -10 capi c.s. con 80 gg di pascolo | 16 |
| -10 capi ingrasso | 8 |
| Allevamenti avicoli | |
| -10 capi a conduzione familiare | 4 |
| -100 capi da carne | 20 |
| -100 capi ovaiole | 60 |
| Allevamenti equini | |
| -10 capi in strutture fisse | 50 |

| | |
|---|----|
| ATTIVITA' AGRITURISTICHE | |
| Ospitalità rurale posto letto/anno | 4 |
| Ristorazione per posto/anno | 12 |
| Attività equestre per capo/anno | 12 |
| Attività culturale/ricreativa per persona | |

Eventuali colture o indirizzi produttivi che venissero previsti dalla relazione e non fossero considerati dal presente articolo verranno ragguagliati per similitudine ai tempi di lavoro definiti per colture analoghe.

17 Zone SC: aree pubbliche o di uso pubblico

Il PRG individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche.

Tali attrezzature, previo convenzionamento che ne regoli l'uso e garantisca il rispetto delle finalità pubbliche, possono essere realizzate e/o gestite anche da privati, in concessione, con le modalità previste dalle leggi vigenti.

17.1 ZONA SC1: AREE PER L'ISTRUZIONE PRIMARIA PUBBLICA

Il PRG individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica primaria (scuole materna, elementare, media inferiore) e per altre attrezzature inerenti l'assistenza e la educazione dei minori

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

| | |
|----|-----------|
| Df | 1.5 mq/mq |
| R | 50% |
| h | m 10 |

17.2 ZONA SC2: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE

Il PRG individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

Sono comprese le aree destinate ad edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi, individuate dal PRG con apposito simbolo.

Le attrezzature per mercati e manifestazioni sono possibili nelle aree contrassegnate da apposito simbolo.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

| | |
|----|---|
| Df | 1.5 mq/mq |
| R | 50% |
| h | m 12 salvo maggiori altezze per campanili, torri, ciminiere, edifici monumentali, chiese. |

Tali indici non sono applicabili all'interno del perimetro del centro storico (zona A) o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico: in questi casi prevalgono i gradi d'intervento attribuiti ai singoli immobili.

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da apposito simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285.

17.3 ZONA SC3: AREE PUBBLICHE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

Il PRG individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o privati di uso pubblico attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di livello comunale.

La realizzazione di nuovi fabbricati, anche in sottosuolo, è ammessa esclusivamente nelle aree contraddistinte da specifico simbolo destinate ad impianti sportivi con i seguenti limiti massimi di edificazione:

| | |
|----|---|
| Df | 1 mq/mq |
| R | 50% |
| Ip | 60% |
| h | m 12 salvo maggiori altezze per particolari attrezzature ed impianti sportivi |

Le rimanenti aree in zona SC3 sono inedificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi aperti.

La realizzazione della zona sportiva individuata sul margine nord di Fellingine è subordinata alla realizzazione di cinta muraria esterna, sul confine con le aree agricole, per altezza di m. 2.00 realizzata in pietra a secco imbiancata di calce.

L'area SC3 di Fellingine, di via Immacolata, stante la presenza di antico frantoio Ipogeo è in edificabile ed il manufatto del frantoio è soggetta a vincolo di conservazione delle sue caratteristiche storiche ed architettoniche.

17.4 ZONA SC4: AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono localizzati graficamente nelle tavole di PRG ovvero da questo sono previsti (ma non localizzati) come operazioni aggregate all'interno di piani attuativi.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei.

I limiti massimi di edificazione sono:

| | |
|----|---------|
| Df | 5 mq/mq |
| R | 100% |

17.5 ZONA SC5: ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE PUBBLICO

Il PRG individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona SC6 fermo restando che all'interno del centro storico (zona A) e delle aree di rilevanza ambientale (zone E2, E3, E4) la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nell'ambiente.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

| | |
|----|---|
| Df | 1 mq/mq |
| h | m 12 salvo maggiori altezze per impianti tecnologici. |

17.5.1 Elettrodotti

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 aprile 1992 che fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- a) linea 132 kV > 10 m da qualunque conduttore della linea;
- b) linea 220 kV > 18 m da qualunque conduttore della linea;
- c) linea 380 kV > 28 m da qualunque conduttore della linea.

17.5.2 Sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi

L'installazione di nuove stazioni radio base per telefonia mobile, nonché la manutenzione, la modifica o la disattivazione delle stesse, può essere effettuata solo a seguito di rilascio di esplicita autorizzazione comunale e apposita convenzione riguardante la durata della concessione e l'indennizzo che il gestore dovrà riconoscere annualmente al Comune.

Alla richiesta per l'installazione, oltre alla documentazione d'obbligo prevista dalle leggi e circolari vigenti, dovrà essere allegato atto di impegno relativo alla buona manutenzione della stazione radio base, anche dopo la sua disattivazione e fino alla demolizione.

Ove il progetto rientri tra quelli che la normativa nazionale o regionale assoggettano a formale procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, il rilascio della autorizzazione è subordinato alla previa acquisizione della valutazione favorevole di impatto ambientale da parte delle competenti autorità.

Fuori dai casi di obbligatorio espletamento della Valutazione di Impatto Ambientale, l'autorizzazione è rilasciata previo parere favorevole obbligatorio della competente ASL/ARPA.

Il progetto dovrà prevedere diverse soluzioni architettoniche, elaborate secondo criteri di compatibilità estetica e di impatto visivo con le zone circostanti, da sottoporre alla Commissione Edilizia, cui è rimessa la scelta definitiva della soluzione architettonica tra quelle proposte, e ferma la facoltà della medesima Commissione di prescrivere modificazioni, ove necessarie, ai fini di armonia estetica con l'ambiente circostante.

18 Zona SP1: attrezzature sportive private di interesse pubblico

Il PRG individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature private di uso pubblico per lo sport.

La realizzazione di nuovi fabbricati e impianti, anche in sottosuolo, è ammessa previo convenzionamento con i seguenti limiti massimi di edificazione:

| | |
|----|---|
| Df | 1 mq/mq |
| R | 50% |
| h | m 12 salvo maggiori altezze per particolari attrezzature ed impianti sportivi |

19 Interventi con prescrizioni specifiche

Il PRG identifica con la lettera I, seguita da un numero, gli interventi pubblici e/o privati con prescrizioni specifiche relative al tipo d'intervento, alla destinazioni d'uso, agli eventuali dati dimensionali, ai caratteri morfologici, ecc.

In attesa dei piani attuativi o dei progetti preliminari estesi alle aree interessate, sono sempre ammessi per i manufatti esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento entro la misura massima del 20% di superficie coperta.

Per quanto attiene alle aree individuate sulla fascia demaniale le stesse dovranno essere assoggettate a specifico Piano delle Coste

Gli interventi previsti sono i seguenti:

19.1 PROGETTO ACCESSIBILITÀ AL MARE E FRUIZIONE DEL LUNGO MARE

| | |
|-----------------------|---|
| I 1 | |
| destinazione d'uso | Attrezzature per lo svago ed il piccolo commercio connesse al miglioramento delle modalità di fruizione del lungomare |
| intervento | privato previo convenzionamento e/o pubblico |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • necessità di preventivo progetto preliminare esteso a tutta l'area interessata contenente abaco delle soluzioni progettuali ammissibili • attuazione del progetto preliminare anche per lotti con misura minima pari ad 1/20 della superficie territoriale • Progettazione contemporanea del sistema delle accessibilità pedonali e delle strutture edificate connesse • Realizzazione delle strutture esclusivamente in legno, totalmente reversibili, limitate alla stagione estiva, prive di qualunque delimitazione dell'area demaniale ottenuta in concessione • Preventiva realizzazione dei sistemi di scarico in forma chimica con divieto di dispersione nel suolo e nel mare • Divieto di realizzazione di accessibilità veicolari • Salvaguardia della flora spontanea esistente • Verifica della possibilità di realizzazione di un piccolo attracco per nautica da diporto in località Torre Sinfonò |
| Altezza massima | m.3.5 |
| Rapporto di copertura | 0.02 utilizzabile solo per le strutture prescritte |

19.2 PARCO DEI CASEDDHI

| | |
|--------------------|---|
| I 2 | |
| destinazione d'uso | attrezzature ricettive di tipo agriturismo |
| intervento | privato previo convenzionamento e/o pubblico |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • necessità di preventivo piano attuativo esteso a tutta l'area interessata contenente abaco delle soluzioni progettuali ammissibili eseguito in conformità al progetto pilota di cui all'art. 21.5 • necessità di Piano di Sviluppo aziendale comprovante il mantenimento ed il potenziamento dell'attività agricola sui fondi interessati • attuazione del progetto preliminare anche per lotti con misura minima pari ad 1/3 della superficie territoriale • Progettazione contemporanea del sistema delle accessibilità pedonali e |

| | |
|--------------------------|---|
| | <p>veicolari e delle strutture edificate connesse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione delle strutture in muratura di pietrame a secco e con i caratteri dell'architettura rurale tradizionale • Preventiva realizzazione dei sistemi di collettamento e scarico • Divieto di realizzazione di accessibilità veicolari con pavimentazioni impermeabili • Salvaguardia degli ulivi esistenti |
| altezza massima | 4 m |
| Rapporto di copertura | 0.02 per le strutture ricettive 0.01 per le strutture di servizio |
| Rapporto di permeabilità | 90% all'interno di ogni comparto |

19.3 PROGETTI RICETTIVI A BASSA DENSITÀ

| | |
|--------------------------|---|
| I 3 – I 4 – I 5 | |
| destinazione d'uso | Ricettiva |
| intervento | privato previo convenzionamento e/o pubblico |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • necessità di preventivo piano attuativo esteso a tutta l'area interessata con sviluppo di progetto preliminare • attuazione del progetto preliminare anche per lotti con misura minima pari ad 1/10 della superficie territoriale • Progettazione contemporanea del sistema delle accessibilità pedonali e veicolari e delle strutture edificate connesse • Realizzazione delle strutture con i caratteri dell'architettura tradizionale locale • Preventiva realizzazione dei sistemi di collettamento e scarico • Divieto di realizzazione di accessibilità veicolari con pavimentazioni impermeabili • Salvaguardia degli ulivi esistenti • Recinzioni in muratura di pietra a secco • E' consentita la realizzazione di piscine di uso pubblico con un rapporto pari a 0.10 tra lo specchio d'acqua e la superficie fondiaria libera da costruzioni |
| altezza massima | 4 m 7 m per le strutture di servizio |
| Rapporto di copertura | 5% di cui max 30% per strutture di servizio e generali |
| Rapporto di permeabilità | 80% all'interno di ogni comparto |
| Standard | Localizzazione di almeno il 5% della Superficie territoriale per parcheggi e di almeno il 20% della superficie territoriale per verde pubblico |

19.4 PROGETTO PARCO DELLA CUPA

| | |
|--------------------|--|
| I 6 | |
| destinazione d'uso | Verde pubblico di interesse ambientale ed area agricola |
| intervento | Pubblico e privato |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento e potenziamento del sistema della percorrenza pedonale interna • Mantenimento dei muri in pietrame a secco • Mantenimento degli ulivi • E' ammessa la formazione di piccoli manufatti in legno con caratteristiche provvisionali al servizio della fruibilità del Parco • Convenzionamento per il pubblico accesso dell'area della voragine |
| Standard | Verde pubblico e parcheggio come indicato da progetto |

19.5 PARCO DELLA MADONNA DELL'ALTO

| | |
|--------------------|---|
| I 7 | |
| destinazione d'uso | Aree di salvaguardia e valorizzazione della struttura religiosa |
| intervento | Pubblico e/o privato |
| Sc | 150 mq per realizzazione di una struttura di piccolo commercio e servizi composta con caratteristiche consone al luogo, da ubicarsi ad una distanza non inferiore a 100 m. dalla chiesetta |
| H | 4.00 m. |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • Demolizione della struttura edilizia al rustico • Riorganizzazione delle aree aperte anche con la formazione di piccoli manufatti in legno con caratteristiche provvisionali e con attrezzature per lo sport e per il tempo libero |

19.6 CAMPEGGIO

| | |
|--------------------------|--|
| I 8 | |
| destinazione d'uso | ricettiva |
| intervento | privato |
| Sc | E' ammesso un ampliamento del 10% della SC esistente |
| Rapporto di permeabilità | 80% |

19.7 RICOMPOSIZIONE DEL MARGINE URBANO EST DI ALLISTE

| | |
|--------------------|----------------------------|
| I 9 | |
| destinazione d'uso | Residenziale e commerciale |

| | |
|--------------------------|---|
| intervento | Pubblico mediante Piano Particolareggiato |
| Slp | 9.070 mq residenziale + 2.200 mq misti (50% residenziale- 50% commerciale) da realizzarsi nelle aree individuate graficamente |
| Rc | 40 |
| H | 8.0 m. |
| Rapporto di permeabilità | 75% |
| Standard | Verde pubblico come indicato da progetto, 1.500 mq di parcheggio, di cui almeno 1.000 in prossimità della struttura commerciale |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • La quota edificatoria dovrà essere perequata fra l'insieme delle proprietà delle aree di nuova edificazione e delle aree destinate a sedimi stradali o a verde pubblico • La determinazione degli oneri di concessione sarà effettuata computando anche gli oneri precedentemente corrisposti o le aree precedentemente cedute per piani attuati previgenti . Sono comunque fatte salve le precedenti previsioni urbanistiche per la proprietà interessata da convenzioni già sottoscritte, che potranno dunque intervenire in forza delle convenzioni stesse anche nelle more di attuazione del piano particolareggiato, nonché le concessioni edilizie già rilasciate. • Nell'area per attrezzature commerciali è d'obbligo la realizzazione di passaggio pubblico tra il proseguimento della via Marconi e la zona SC3 |

19.8 INTERVENTO DI RIORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO 8 PREVIGENTE

| | |
|--------------------------|--|
| I 10 | |
| destinazione d'uso | Residenziale, verde urbano privato e verde pubblico SC3 |
| intervento | privato |
| Slp | 1.680 mq in area indicata graficamente come "B" |
| Rc | 50% |
| H | 8.0 m. |
| Rapporto di permeabilità | 70% |
| Standard | Verde pubblico come indicato da progetto |
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none"> • L'intervento è attuabile solo mediante permuta della proprietà delle aree A e B a totale onere dell'Amministrazione Comunale |

19.9 NUOVI IMPIANTI SPORTIVI AD ALLISTE

| | |
|--------------------|--|
| I 11 | |
| destinazione d'uso | Attrezzature sportive private di interesse pubblico SP1 |
| intervento | Privato convenzionato |
| Standard | Parcheggi pubblici come indicato da progetto, pista ciclopedonale come da progetto |

| | |
|--------------|---|
| prescrizioni | <ul style="list-style-type: none">• L'intervento è attuabile solo mediante convenzione con l'amministrazione che disciplini le modalità di uso pubblico delle strutture |
|--------------|---|

Parte IV^ Modalità di gestione del Piano

20 Tutela idrogeologica del territorio

Ai fini della tutela delle caratteristiche ambientali del territorio comunale l'attuazione di tutti gli interventi aventi rilevanza di trasformazione idrogeologica dovrà essere preventivamente valutata con le risultanze dell'indagine geologica a supporto del PRG del Comune di Alliste.

21 Implementazione del piano

Il comune di Alliste, al fine dell'efficace gestione del presente PRG, connessa all'approfondimento delle modalità di valorizzazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del proprio territorio, nonché alla divulgazione di uno specifico sapere tecnico sulle migliori modalità di progettazione, gestione e trasformazione dello stesso, sviluppa iniziative di implementazione del proprio apparato regolamentare e di approfondimento della specifica strumentazione conoscitiva.

21.1 SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Entro un anno dall'entrata in vigore del PRG, l'Amministrazione Comunale attiva l'implementazione delle informazioni del PRG in un sistema informativo territoriale e ne cura l'aggiornamento. Tali informazioni di carattere ed interesse pubblico, previa regolamentazione delle modalità di gestione e manutenzione, saranno rese disponibili anche mediante accesso telematico.

21.2 GUIDA PER GLI INTERVENTI IN CENTRO STORICO

L'Amministrazione comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del presente PRG, predisporrà la "Guida per gli interventi in centro storico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale" che raccoglie le norme e gli esempi a cui si dovrà fare riferimento nella progettazione dei singoli interventi sugli edifici, sugli spazi liberi e sugli elementi, **comprensivo di un Piano del Colore per tutti gli edifici ricadenti nella zona A (Alliste e Feline)**.

I contenuti della guida saranno prescrittivi: solo nel caso di progetti speciali e di interventi di riconosciuto e particolare valore artistico e culturale il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà, in via eccezionale, derogare alle prescrizioni della guida.

Nel periodo che intercorre fra l'adozione del PRG e l'entrata in vigore di tale guida **sono previste esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria** e gli interventi dovranno comunque adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

21.3 INDIRIZZI PER L'INTERVENTO SULL'ARREDO URBANO, SULLA SEGNALETICA, SULLA ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'Amministrazione comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del presente PRG, predisporrà gli "Indirizzi per l'intervento sull'arredo urbano, sulla segnaletica e sull'illuminazione pubblica" contenente le prescrizioni e gli esempi relativi agli interventi per la finitura degli spazi pubblici e/o di uso pubblico (pavimentazioni, cordonature, manufatti, arredo urbano, ecc.), alla segnaletica, alla cartellonistica, alle insegne, alla pubblicità stradale, alla illuminazione degli spazi pubblici e di uso pubblico.

Nel periodo che intercorre fra l'adozione del PRG e l'entrata in vigore di tali indirizzi gli interventi dovranno comunque adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

21.4 INDIRIZZI PER L'INTERVENTO SUL VERDE E SUL SUOLO

L'Amministrazione comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del presente PRG, predisporrà gli "Indirizzi per l'intervento sul verde e sul suolo" contenente le prescrizioni applicabili agli spazi pubblici, di uso pubblico e, in specifici casi, privati, e gli esempi relativi all'intervento sulle aree verdi, alle specie arboree e arbustive spontanee ed acquisite, ai vari tipi d'impianto (parchi, giardini, filari, alberature stradali, siepi, barriere vegetali, ecc.), alle recinzioni ed alla sistemazione del suolo.

Nel periodo che intercorre fra l'adozione del PRG e l'entrata in vigore di tali indirizzi gli interventi dovranno comunque adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

21.5 PROGETTO PILOTA PER LA MANUTENZIONE RISTRUTTURAZIONE E NUOVA COSTRUZIONE DI MANUFATTI TRADIZIONALI IN PIETRA A SECCO (CASEDDHI)

L'Amministrazione comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del presente PRG, predisporrà un "progetto pilota per la manutenzione ristrutturazione e nuova costruzione di manufatti tradizionali in pietra a secco (caseddhi)" consistente in un abaco delle modalità realizzative delle costruzioni rurali in muratura a secco, che individui sia le corrette modalità manutentive e di aggiornamento tipologico delle strutture esistenti, sia le modalità attraverso cui pervenire a nuove costruzioni con analoghe tecniche costruttive; l'abaco individuerà altresì le modalità di sistemazione degli spazi aperti e le possibili dotazioni impiantistiche (servizi igienici, adduzione e scarico acque,...) compatibili sia con gli obiettivi di riuso come dimora estiva, sia con le necessità di salvaguardia della naturalità dei siti.

Fino all'emanazione del progetto pilota sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

22 Accordi di programma

Il comune di Alliste, nell'intento primario di sostenere l'attuazione del presente PRG, per le parti riguardanti ambiti ed iniziative di interesse sovracomunale, promuove gli accordi necessari con i comuni limitrofi interessati alla sua realizzazione.

23 Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione del PRG sono obbligatorie le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni.

Le concessioni, le autorizzazioni ed i lavori iniziati con D.I.A. prima della data di adozione del presente PRG, nonché i progetti già assentiti dalla Commissione Edilizia alla medesima data, sono confermati fino al termine di ultimazione dei lavori stabilito in esse o, dove non specificato, entro i termini di validità stabiliti dalle Leggi vigenti in materia.

Fino al termine di cui al precedente capoverso continuano ad applicarsi le norme in vigore al momento del rilascio delle concessioni edilizie e/o autorizzazioni in oggetto.