



Comune di Ugento

Provincia di Lecce

Variante di Adeguamento del PRG vigente al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale



SINDACO

Avv. Massimo Lecci

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott.ssa Specolizzi Anna Daniela

R.U.P.

Ing. Luca Casciaro

ASSISTENTE AL R.U.P.

Arch. Nicola Coluccia Pacella

PROGETTISTA

Arch. Massimo D'Ambrosio
Pianificatore Territoriale

TAVOLA R.3

Disciplina d'uso dei Territori Costieri



Sommario

| | |
|--|---|
| Art. 1 Definizione e specificazione dei Territori Costieri | 2 |
| Art. 2 Direttive per i Territori Costieri | 2 |
| Art. 3 Prescrizioni per i Territori Costieri nella Fascia “A”: Area litoranea a prevalente valore paesistico-ambientale..... | 4 |
| Art. 4 Prescrizioni per i Territori Costieri nella Fascia “B”: Area litoranea caratterizzata da ambiti costruiti compatti urbani consolidati nel tempo..... | 6 |
| Art. 5 Prescrizioni per i Territori Costieri nella Fascia “C”: Area litoranea caratterizzata da diritti edificatori consolidati e non completamente trasferibili in aree contermini | 9 |

Art. 1 Definizione e specificazione dei Territori Costieri

Territori costieri: (art. 142, comma 1, lett. a, del Codice) consistono nella fascia di profondità costante di 300 m a partire dalla linea di costa individuata dalla Carta Tecnica Regionale, come delimitata nella tavola xxxx della presente Variante di adeguamento e così articolata:

- Fascia "A": Area litoranea a prevalente valore paesistico-ambientale;
- Fascia "B": Area litoranea caratterizzata da ambiti costruiti compatti urbani consolidati nel tempo;
- Fascia "C": Area litoranea caratterizzata da diritti edificatori consolidati e non completamente trasferibili in aree contermini.

La fascia "C" è così articolata: C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, C.6, C.7, C.8, C.9, C.10, C.11.

Art. 2 Direttive per i Territori Costieri

1. Per le aree litoranee ricadenti nella fascia "A" si applica la normativa contenuta nell'art.22 delle NTA (elaborato R.2) di seguito riportata:

Gli Enti e i soggetti pubblici, nonché i soggetti privati, nei piani esecutivi di competenza e nei progetti che comportino opere di rilevante trasformazione territoriale:

- a) ai fini del perseguimento in particolare dell'indirizzo di cui al punto 1a dell'articolo che precede, realizzano strategie integrate e intersettoriali secondo i dettami della Direttiva europea 2000/60;*
- b) ai fini del perseguimento in particolare dell'indirizzo di cui al punto 1b dell'articolo che precede, riqualificano il reticolo idrografico e le strade poderali come micro-corridoi ecologici e come itinerari ciclo-pedonabili per il loro riuso nel contesto dei progetti di itinerari ciclo-pedonali;*
- c) ai fini del perseguimento dell'indirizzo di cui al punto 2° dell'articolo che precede:*
 - *assicurano adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico finalizzati a incrementarne la funzionalità idraulica;*
 - *riducono l'artificializzazione dei corsi d'acqua;*
 - *realizzano le opere di difesa del suolo e di contenimento dei fenomeni di esondazione a basso impatto ambientale ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica;*
 - *assicurano la continuità idraulica impedendo l'occupazione delle aree di deflusso;*
- d) ai fini del perseguimento dell'indirizzo di cui al punto 2b dell'articolo che precede:*
 - *individuano e valorizzano naturalisticamente le aree di recapito finale di bacino endoreico;*
 - *prevedono misure atte a ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli e a contrastare l'artificializzazione dei recapiti finali (vore e inghiottitoi) e il loro uso improprio come ricettori delle acque reflue urbane;*
- e) ai fini del perseguimento dell'indirizzo di cui al punto 2c dell'articolo che precede:*
 - *individuano i manufatti in pietra legati alla gestione tradizionale della risorsa idrica (cisterne, pozzi, canali, norie) al fine di garantirne la tutela e la funzionalità;*
 - *prevedono misure atte a promuovere il recupero delle tradizionali tecniche di aridocoltura, di raccolta dell'acqua piovana e riuso delle acque;*

- *nelle nuove urbanizzazioni promuovono la realizzazione di cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo utilizzo nella rete duale;*

f) ai fini del perseguimento dell'indirizzo di cui al comma 4 dell'articolo che precede, prevedono ove necessario interventi di riqualificazione e rinaturalizzazione al fine di:

- *creare una cintura costiera di spazi ad alto grado di naturalità finalizzata a potenziare la resilienza ecologica dell'ecotono costiero (ripristino dei sistemi naturali di difesa dall'erosione e dall'intrusione salina e dei meccanismi naturali di ripascimento degli arenili);*
- *potenziare la connessione e la connettività ecologica tra costa ed entroterra;*
- *contrastare il processo di formazione di nuova edificazione.*

g) ai fini del perseguimento degli indirizzi di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo che precede, promuovono progetti di declassamento delle strade litoranee a rischio di erosione e inondazione e la loro riqualificazione paesaggistica in percorsi attrezzati per la fruizione lenta dei litorali.

h) ai fini del perseguimento dell'indirizzo di cui al comma 4 dell'articolo che precede, prevedono interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica del patrimonio turistico ricettivo esistente, promuovendone ed incentivandone la riqualificazione ecologica attraverso:

- *l'efficientamento energetico anche con l'impiego di energie rinnovabili di pertinenza di insediamenti esistenti e ad essi integrati e che non siano visibili dai punti di vista panoramici e dagli spazi pubblici;*
- *l'uso di materiali costruttivi ecocompatibili;*
- *l'adozione di sistemi per la raccolta delle acque piovane;*
- *la dotazione di una rete idrica fognaria duale o l'adozione di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione;*
- *la disimpermeabilizzazione degli spazi aperti quali parcheggi, aree di sosta, stabilimenti balneari, piazzali pubblici e privati;*

i) individuano le componenti idrogeologiche che sono parte integrante di un sistema di corridoi ecologici connessi alla rete ecologica regionale.

2. Nelle aree litoranee di fascia "B" e "C" gli interventi di trasformazione pubblici e privati, attuati anche attraverso la predisposizione di specifici piani urbanistici esecutivi, contestualmente devono:

- a) definire i margini urbani e i confini dell'urbanizzazione per migliorare la transizione tra il paesaggio urbano e quello della campagna aperta o dei lembi della fascia costiera;
- b) definire modalità di accesso pubblico alla costa con appositi percorsi di fruizione pubblica, anche in coerenza con il piano comunale delle coste nei casi in cui il contesto della trasformazione in esame abbia accesso diretto al mare o sia ad esso funzionale;
- c) riqualificare gli spazi pubblici di prossimità e quelli comuni con particolare attenzione a quelli necessari alla fruizione della costa o alla conservazione, valorizzazione e fruizione pubblica dei beni paesaggistici eventualmente riscontrabili nel Contesto della trasformazione;

- d) rigenerare i tessuti a bassa densità, integrandoli nel paesaggio agricolo e relazionandoli alla città, sempre salvaguardando l'accessibilità alla costa e la sua fruizione pubblica;
- e) riqualificare gli spazi aperti periurbani e riqualificare quelli interclusi per elevare la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche;
- f) costruire cinture verdi urbane, anche attraverso il consolidamento del verde privato ad uso agricolo (ad esempio orti urbani), favorendo sistemazioni e piantumazioni a verde in grado di agevolare il rapporto percettivo fra l'entroterra e la costa evitando ogni elemento di cesura o barriera;
- g) integrare le funzioni antropiche (abitativa, produttiva, per servizi), il verde e la fruizione della costa;
- h) migliorare le condizioni di salubrità ambientale attraverso in particolare il controllo dell'inquinamento aereo ed acustico e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui e dei rifiuti che, compatibilmente con le disponibilità economiche del Comune nell'attrezzarne le dotazioni necessarie, dovrà perseguirne la completa chiusura del ciclo di vita attraverso il riuso;
- i) recuperare le acque meteoriche e grigie prestando particolare attenzione alle modifiche delle caratteristiche di permeabilità delle aree, ed evitando interventi quali manti, canalizzazioni sovradimensionate o eccessive alterazioni delle naturali pendenze che possano alterare il normale deflusso delle acque;
- j) recuperare all'uso i manufatti dell'edilizia rurale (pozzi, delimitazioni con muretti a secco, vasche, accessi ai fondi, canali di raccolta delle acque, piccoli fabbricati in muratura tipica del luogo), con interventi volti alla valorizzazione conservazione delle caratteristiche tipologiche, strutturali e materiali operando con eventuali aggiunte solo al fine dell'adeguamento funzionale o con opere di consolidamento compatibili in caso di evidenti dissesti statici;
- k) curare la scelta dei materiali edilizi preferendo quelli maggiormente attinenti alla tradizione costruttiva locale o in alternativa previsti all'interno di un coerente progetto di qualità di architettura contemporanea dettagliatamente illustrato nella proposta di intervento;
- l) migliorare la connettività complessiva del sistema comunale di invarianti ambientali cui commisurare la sostenibilità degli insediamenti attraverso la valorizzazione delle componenti principali e secondarie, gli stepping stones, la riqualificazione multifunzionale dei corridoi, l'attribuzione agli spazi rurali di valenze di rete ecologica minore a vari gradi di "funzionalità ecologica", nonché riducendo i processi di frammentazione del territorio e aumentando i livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico regionale.

Art. 3 Prescrizioni per i Territori Costieri nella Fascia "A": Area litoranea a prevalente valore paesistico-ambientale

1. Nei Territori costieri ricadenti nella Fascia "A" si applicano le seguenti prescrizioni:

2. **Non sono ammissibili** piani, progetti e interventi che comportano:

- a) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali;
- b) mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale;
- c) realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l'apertura di nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;

- d) trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità;
- e) escavazione delle sabbie se non all'interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;
- f) realizzazione e ampliamento di grandi impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- g) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- h) realizzazione di nuovi tracciati viari, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- i) nuove attività estrattive e ampliamenti;
- l) eliminazione dei complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale.

3. Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37 delle NTA del PPTR, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, **sono ammissibili** piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

- a) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:
 - siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;
 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
 - non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;
 - garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
 - promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, etc.) e fruizione pubblica (accessibilità etc.) del bene paesaggio.
- b) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;
- c) realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;
- d) realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione di corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali

naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;

e) realizzazione di porti, infrastrutture marittime, sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inserite in organici piani di assetto e progetti di sistemazione ambientale, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi in coerenza con il progetto territoriale “Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri” elaborato 4.2.4 del PPTR;

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

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

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

4. Nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

a) volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

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

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

d) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

Art. 4 Prescrizioni per i Territori Costieri nella Fascia “B”: Area litoranea caratterizzata da ambiti costruiti compatti urbani consolidati nel tempo

1. Per i territori costieri ricadenti nella Fascia “B”, **fatto salvo il parere obbligatorio e vincolante della competente Soprintendenza anche dopo l’adeguamento** della strumentazione urbanistica comunale al PPTR, si applicano le seguenti prescrizioni.

2. **Non sono ammissibili piani, progetti e interventi** che comportano:

a) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali e di quelle previste nel successivo comma 3;

- b) mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale se non compresi in aree da riqualificare e in piani urbanistici esecutivi che prevedano la riqualificazione complessive delle aree in esse ricomprese;
- c) realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l'apertura di nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;
- d) trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili all'attuazione delle trasformazioni previste nel successivo comma 3;
- e) escavazione delle sabbie se non all'interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;
- f) realizzazione e ampliamento di grandi impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per quanto previsto al comma 4;
- g) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- h) realizzazione di nuovi tracciati viari, fatta eccezione per quanto previsto nel successivo comma 4;
- i) nuove attività estrattive;
- j) eliminazione dei complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale a meno di quelli valutati a seguito di relazione asseverata di agronomo o esperto in discipline forestali che ne prevedano adeguata compensazione;

3. Fatta salva la procedura di autorizzazione paesaggistica con parere obbligatorio e vincolante della competente Soprintendenza e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37 delle NTA del PPTR, nonché degli atti di governo del territorio (strumentazione urbanistica) vigenti ove più restrittivi e non in contrasto con le presenti norme, **sono ammissibili** piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 1, nonché i seguenti:

- a) **Demolizione con ricostruzione, nuova costruzione** in spazi vuoti interclusi e **ampliamento** di edifici privi di valore storico ed identitario per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% (fatta salva l'applicazione di altre norme di leggi sovraordinate - es. Piano Casa - in alternativa), consentendo comunque l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:
 - siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili, acquisendo la certificazione con il punteggio minimo di 2 ai sensi dell'art. 9 della L.R.13/2008;
 - assicurino, escluso per gli interventi di ampliamento, un indice di permeabilità minimo (Ip) pari al 40% della Superficie territoriale (St);
 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
 - non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;
 - garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili o in alternativa previsti all'interno di un coerente progetto di

qualità di architettura contemporanea appositamente illustrato nella proposta di intervento;

- realizzino, escluso per gli interventi di ampliamento, il sistema di smaltimento dei reflui assicurandone il recupero anche parziale attraverso l'implementazione di reti idrico- fognarie duali e sistemi di depurazione naturale come il lagunaggio e la fitodepurazione, anche finalizzandolo alla formazione e all'irrigazione di spazi verdi;
- prevedano, nel caso di interventi con incremento della SUL esistente e in assenza di fogna bianca, apposito sistema di riciclo per la quota necessaria a garantire l'irrigazione del giardino privato;
- prevedano, nel caso non si disponga di tale dotazione, di rinverdire il lotto attraverso l'inserimento di siepi e alberature costituite da essenze di macchia mediterranea (da individuare nel Regolamento edilizio e/o del verde urbano), in modo da rendere la superficie fondiaria parte integrante della rete ecologica comunale collegandola, ove possibile, alla Rete Ecologica Regionale;
- prevedano, nel caso non si disponga di tale dotazione, di rinverdire le aree a parcheggi esistenti o da realizzare negli spazi aperti della superficie fondiaria (non si applica ai parcheggi interrati), in modo da rendere le superfici degli stalli permeabili;

b) Gli interventi di **nuova costruzione e ampliamento**, nel rispetto di quanto prescritto alla lettera a) dovranno:

- non superare le altezze degli edifici contermini e contigui se in lotti interclusi;
- garantire, in ogni caso, l'abbassamento dell'altezza complessiva di almeno un livello qualora il lotto abbia un lato libero direttamente prospiciente la fascia dei primi 200 metri dalla battigia;
- garantire l'assenza di livelli interrati nella fascia dei primi 30 metri dei territori costieri come definiti dal PPTR a partire dalla linea di costa. In tali 30 m andrà garantita la conservazione dei caratteri geomorfologici esistenti anche operando con interventi di riqualificazione ambientale qualora compromessi.

c) interventi di **demolizione e ricostruzione**, nel rispetto di quanto prescritto alla lettera a) dovranno:

- conservare le altezze preesistenti se ricadenti in lotti liberi almeno su due lati e comunque non superare le altezze dell'edificio circostante;
- non superare le altezze degli edifici contermini e contigui se in lotti interclusi;

d) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;

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

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

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

con il progetto territoriale “Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri” elab. 4.2.4. Nelle aree portuali, considerato il loro elevato grado di complessità, le trasformazioni potranno essere attuate con appositi Piani urbanistici Esecutivi;

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

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

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

k) le trasformazioni edilizie ammissibili devono essere effettuate obbligatoriamente con sviluppo prevalente sulla strada principale di accesso all’insediamento, in modo da consolidare il rapporto di complementarietà diretta tra trama viaria ed edilizia.

Le soluzioni progettuali devono, inoltre, garantire appositi varchi tra gli edifici al fine di mantenere libere visuali verso la costa.

4. Nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

a) volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

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

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

d) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con la qualità paesaggistica dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

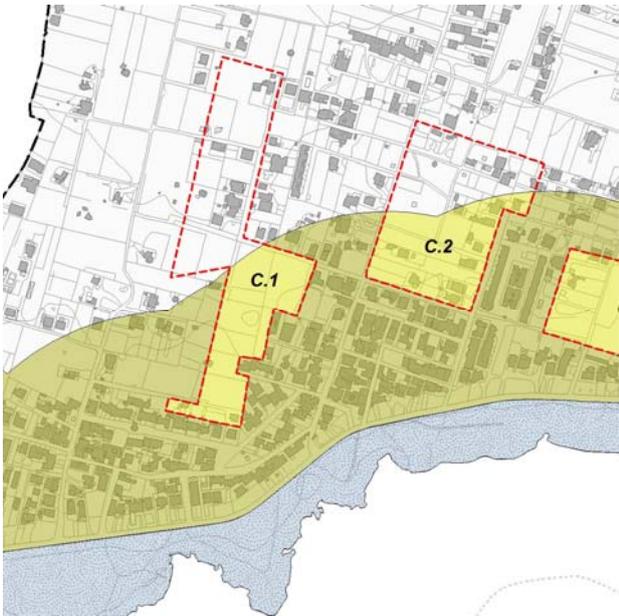
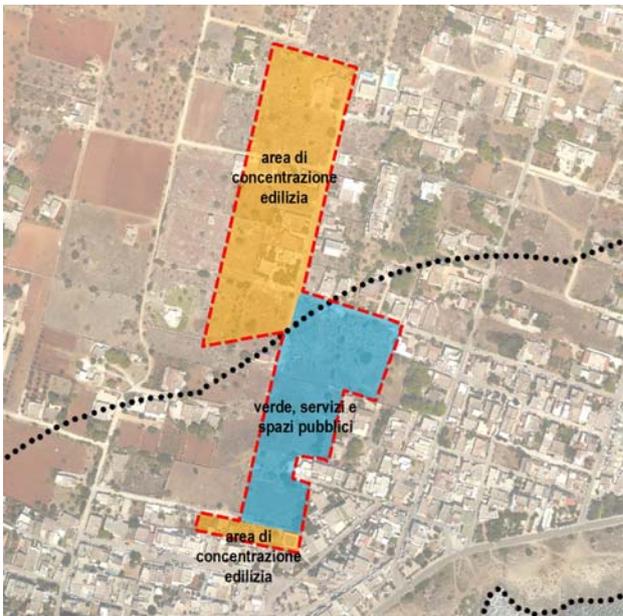
Art. 5 Prescrizioni per i Territori Costieri nella Fascia “C”: Area litoranea caratterizzata da diritti edificatori consolidati e non completamente trasferibili in aree contermini

1. Per i territori costieri ricadenti nell’area “C”, fatto salvo il parere obbligatorio e vincolante della competente Soprintendenza anche dopo l’adeguamento della strumentazione urbanistica comunale al PPTR, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d’uso di cui all’art. 37 delle NTA del PPTR, nonché degli atti di governo del territorio (strumentazione urbanistica comunale) vigenti ove più restrittivi e/o non in contrasto con le presenti norme, sono ammissibili piani, progetti e interventi con le modalità attuative descritte nelle schede di comparto di cui al punto 3;

2. Per gli edifici presenti all’interno dei Comparti descritti nelle schede, se legittimamente esistenti ed

eventualmente stralciati dall'attuazione dei Comparti stessi, si applicano le norme previste all'art.4.

3. Schede di comparto:

| SCHEDA COMPARTO "C.1, ex comparto 42" | |
|---|---|
| DESCRIZIONE STATO DI FATTO: L'area in oggetto si trova a cavallo dei Territori Costieri (dentro i TC 50% ca, fuori dai TC 50% ca). All'interno del perimetro insistono parti già edificate e accenni di maglia viaria. Nel PRG vigente è classificata come <i>Zona C6 - Completamento periferico (Marina)</i> . | |
| OBIETTIVI DI PROGETTO: <ul style="list-style-type: none"> ▪ completamento del tessuto urbano residenziale e/o ricettivo a bassa densità e basso impatto paesaggistico; ▪ realizzazione di spazi pubblici e attrezzature di servizio a residenti e turisti; ▪ realizzazione di spazi verdi, parcheggi, attrezzature commerciali e per il tempo libero, eventuali impianti sportivi, percorsi pedonali e/o ciclabili tutelati, spazi e attrezzature a servizio dei residenti e dei turisti. | |
| DESTINAZIONI D'USO POSSIBILI: Residenziale, ricettivo, commerciale, artigianale, ricreativo, verde, parcheggi, servizi collettivi. | |
| ZONIZZAZIONE (cfr TAV.5):  | SCHEMA INDICATIVO DI ASSETTO URBANISTICO:  |
| NORMATIVA DA PRG: ZONA C6 - Completamento periferico (Marina) Indice Fabbricabilità Fondiaria (IFF) = --- mc/mq (2,25) Lotto Minimo = 750 mq Rapporto di copertura = 0,30 mq/mq Numero piani Fuori Terra = n.2 Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt Distanza dai confini = 5,00 mt Distanza dagli edifici = 10,00 mt Distanza dalle strade = 10,00 mt | |
| PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA VARIANTE: Superficie Territoriale (ST) = 36.216 mq (calcolata su CTR 2015)* Indice Fabbricabilità Territoriale (IT) = 0,30 mq/mq (0,90 mc/mq) Quota cessione gratuita dei suoli = 40% min di ST Numero piani Fuori Terra = max n.2 Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt | |

Numero piani Fuori Terra dentro i TC = max n.1
Altezza Massima degli edifici dentro i TC = 3,50 mt
Distanza dai confini = 5,00 mt
Distanza dagli edifici = DM 1444/68
Distanza dalle strade = 10,00 mt

() Ai fini del dimensionamento del comparto, in fase di progettazione esecutiva potranno essere stralciate le superfici già interessate da edifici e loro pertinenze.*

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

- Gli edifici devono essere localizzati fuori dalla fascia dei Territori Costieri per una cubatura non inferiore all'80% di quella ammessa nell'intero comparto;
- Dentro i Territori Costieri è consentita una cubatura massima del 20% di quella ammessa nell'intero comparto;
- La distanza tra i fabbricati deve essere conforme all'art.9 del D.M. 1444/1968 in modo da salvaguardare le visuali verso il mare;
- All'interno dei Territori Costieri:
 - possono essere edificati per fini residenziali e/o turistico-ricettivo i lotti interclusi presenti alle spalle degli edifici prospicienti via Baracca, in modo da consolidare il rapporto di complementarietà diretta tra trama viaria ed edilizia;
 - tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati con massimo n.1 piano fuori terra e senza livello interrato o semi-interrato e devono essere impiegati tipologie, materiali e colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;
- Devono essere evitati il più possibile movimentazioni di terra e cambi di quote;
- Le nuove edificazioni dovranno garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici;
- Dovrà essere garantita la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui assicurandone il recupero anche parziale finalizzato all'irrigazione di spazi verdi;
- E' vietata l'eliminazione di eventuali complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero a meno di quelli valutati a seguito di relazione asseverata di agronomo o esperto in discipline forestali che ne prevedano adeguata compensazione;
- La realizzazione di eventuali aree di sosta e/o parcheggi, non dovrà compromettere i caratteri naturali e la continuità dei corridoi di connessione ecologica, tali aree dovranno avere una superficie permeabile garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero e prevedere la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;
- E' auspicabile la realizzazione di percorsi pedonali e/o piste ciclabili "protette", in modo da assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e la costa.
- Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di verde, servizi pubblici, viabilità principale e altri interventi di interesse pubblico, devono essere:
 - accessibili da viabilità pubblica esistente o da altre aree appartenenti al demanio comunale al momento di presentazione della proposta;
 - accorpate in lotti effettivamente utilizzabili contrastando il fenomeno della frammentazione delle proprietà pubbliche, e quindi siano aree in cessione di forma regolare e di facile accesso;
 - devono essere localizzate per una superficie non inferiore all'80% all'interno della fascia dei Territori Costieri.

SCHEDA COMPARTO "C.2, ex comparto 43"**DESCRIZIONE STATO DI FATTO:**

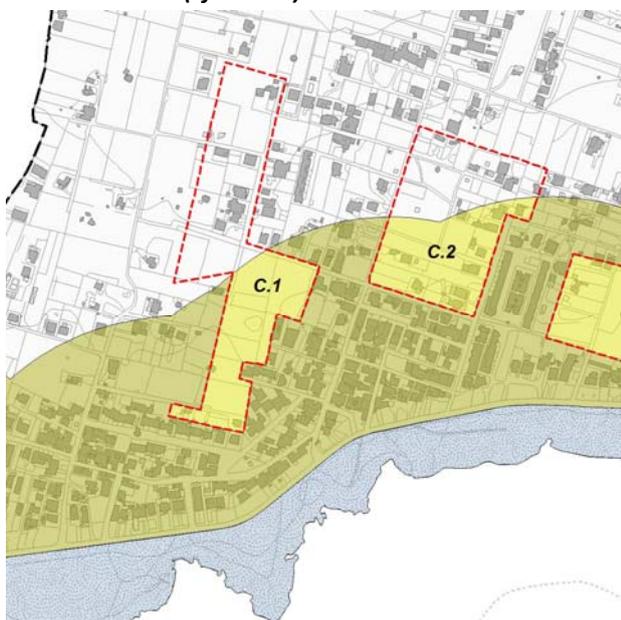
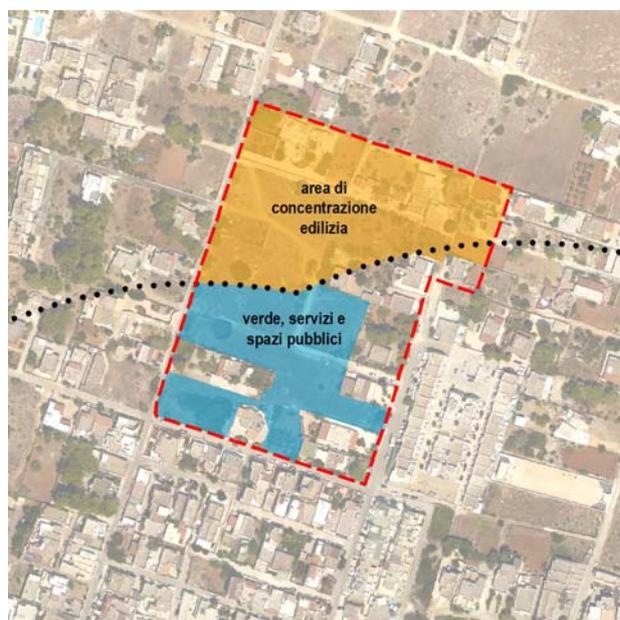
L'area in oggetto si trova a cavallo dei Territori Costieri (dentro i TC 50% ca, fuori dai TC 50% ca). All'interno del perimetro insistono parti già edificate e accenni di maglia viaria. Nel PRG vigente è classificata come *Zona C6 – Completamento periferico (Marina)*.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

- completamento del tessuto urbano residenziale e/o ricettivo a bassa densità e basso impatto paesaggistico;
- realizzazione di spazi pubblici e attrezzature di servizio a residenti e turisti;
- realizzazione di spazi verdi, parcheggi, attrezzature commerciali e per il tempo libero, eventuali impianti sportivi, percorsi pedonali e/o ciclabili tutelati, spazi e attrezzature a servizio dei residenti e dei turisti.

DESTINAZIONI D'USO POSSIBILI:

Residenziale, ricettivo, commerciale, artigianale, ricreativo, verde, parcheggi, servizi collettivi.

ZONIZZAZIONE (cfr TAV.5):**SCHEMA INDICATIVO DI ASSETTO URBANISTICO:****NORMATIVA DA PRG: ZONA C6 - Completamento periferico (Marina)**

Indice Fabbricabilità Fondiaria (IFF) = --- mc/mq (2,25)

Lotto Minimo = 750 mq

Rapporto di copertura = 0,30 mq/mq

Numero piani Fuori Terra = n.2

Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt

Distanza dai confini = 5,00 mt

Distanza dagli edifici = 10,00 mt

Distanza dalle strade = 10,00 mt

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA VARIANTE:

Superficie Territoriale (ST) = 29.537 mq (calcolata su CTR 2015)*

Indice Fabbricabilità Territoriale (IT) = 0,30 mq/mq (0,90 mc/mq)

Quota cessione gratuita dei suoli = 40% min di ST

Numero piani Fuori Terra = max n.2

Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt

Numero piani Fuori Terra dentro i TC = max n.1

Altezza Massima degli edifici dentro i TC = 3,50 mt

Distanza dai confini = 5,00 mt

Distanza dagli edifici = DM 1444/68

Distanza dalle strade = 10,00 mt

(*) Ai fini del dimensionamento del comparto, in fase di progettazione esecutiva potranno essere stralciate le superfici già interessate da edifici e loro pertinenze.

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

- Gli edifici devono essere localizzati fuori dalla fascia dei Territori Costieri per una cubatura non inferiore all'80% di quella ammessa nell'intero comparto;
- Dentro i Territori Costieri è consentita una cubatura massima del 20% di quella ammessa nell'intero comparto;
- La distanza tra i fabbricati deve essere conforme all'art.9 del D.M. 1444/1968 in modo da salvaguardare le visuali verso il mare;
- All'interno dei Territori Costieri:
 - gli edifici per fini residenziali e/o turistico-ricettivo dovranno essere realizzati con filo edilizio fisso adiacente alle strade denominate via Gondar e via Rimembranze in linea in linea con l'edificato esistente, in modo tale da permettere il completamento dell'edificazione lungo strada per meglio definire la trama viaria ed edilizia;
 - tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati con massimo n.1 piano fuori terra e senza livello interrato o semi-interrato e devono essere impiegati tipologie, materiali e colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;
- Devono essere evitati il più possibile movimentazioni di terra e cambi di quote;
- Le nuove edificazioni dovranno garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici;
- Dovrà essere garantita la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui assicurandone il recupero anche parziale finalizzato all'irrigazione di spazi verdi;
- E' vietata l'eliminazione di eventuali complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero a meno di quelli valutati a seguito di relazione asseverata di agronomo o esperto in discipline forestali che ne prevedano adeguata compensazione;
- La realizzazione di eventuali aree di sosta e/o parcheggi, non dovrà compromettere i caratteri naturali e la continuità dei corridoi di connessione ecologica, tali aree dovranno avere una superficie permeabile garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero e prevedere la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;
- E' auspicabile la realizzazione di percorsi pedonali e/o piste ciclabili "protette", in modo da assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e la costa.
- Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di verde, servizi pubblici, viabilità principale e altri interventi di interesse pubblico, devono essere:
 - accessibili da viabilità pubblica esistente o da altre aree appartenenti al demanio comunale al momento di presentazione della proposta;
 - accorpate in lotti effettivamente utilizzabili contrastando il fenomeno della frammentazione delle proprietà pubbliche, e quindi siano aree in cessione di forma regolare e di facile accesso;
 - Devono essere localizzate per una superficie non inferiore all'80% all'interno della fascia dei Territori Costieri.

SCHEDA COMPARTO "C.3, ex comparto 45b"

DESCRIZIONE STATO DI FATTO:

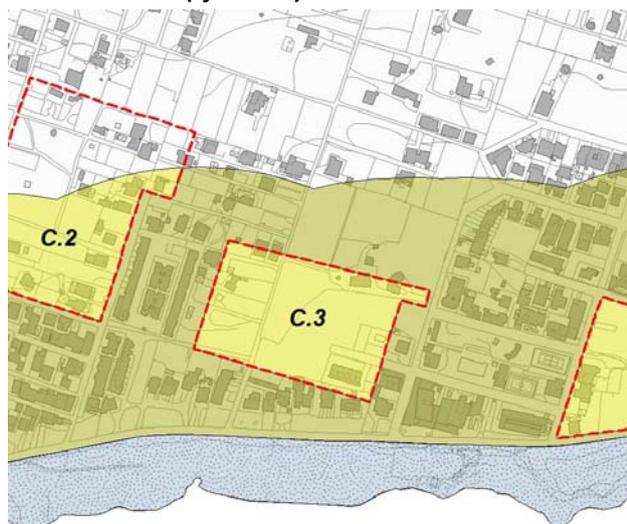
L'area in oggetto si trova interamente all'interno Territori Costieri ed è divisa in due da via Brinn. All'interno del perimetro insistono parti già edificate. Nel PRG vigente è classificata come *Zona C6 – Completamento periferico (Marina)*.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

Resta in vigore il Piano di Lottizzazione denominato "Comparto 45b" adottato in data

Condizione necessaria per l'approvazione definitiva è che venga eliminato il primo piano e di conseguenza che tutti i manufatti abbiano max n.1 piano fuori terra e non presentino il piano interrato o seminterrato.

ZONIZZAZIONE (cfr TAV.5):



PLANIMETRIA DI PROGETTO:

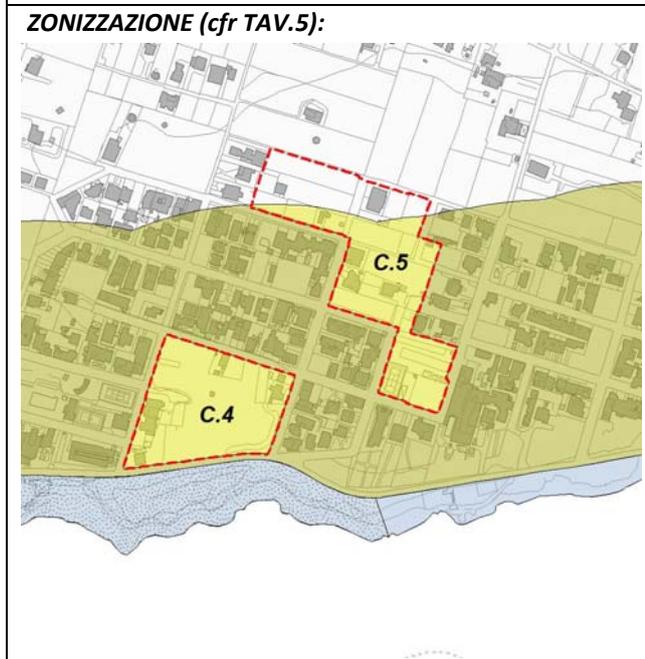


SCHEDA COMPARTO “C.4, ex comparto 47”

DESCRIZIONE STATO DI FATTO:
 L’area in oggetto si trova interamente all’interno Territori Costieri ed ha affaccio direttamente sulla strada litoranea SP88 denominata Corso Annibale. All’interno del perimetro insistono parti già edificate lungo le strade che delimitano il comparto (via Cappellini, via Lamarmora e via Tazzoli). Attualmente parte del comparto è utilizzato come parcheggio stagionale nel periodo estivo. Nel PRG vigente è classificata come Zona C6 – Completamento periferico (Marina).

- OBIETTIVI DI PROGETTO:**
- completamento del tessuto urbano residenziale e/o ricettivo a bassa densità e basso impatto paesaggistico;
 - realizzazione di spazi pubblici e attrezzature di servizio a residenti e turisti;
 - realizzazione di spazi verdi, parcheggi, attrezzature commerciali e per il tempo libero, eventuali impianti sportivi, percorsi pedonali e/o ciclabili tutelati, spazi e attrezzature a servizio dei residenti e dei turisti.

DESTINAZIONI D’USO POSSIBILI:
 Residenziale, ricettivo, commerciale, artigianale, ricreativo, verde, parcheggi, servizi collettivi.



NORMATIVA DA PRG: ZONA C6 - Completamento periferico (Marina)
 Indice Fabbricabilità Fondiaria (IFF) = --- mc/mq (2,25)
 Lotto Minimo = 750 mq
 Rapporto di copertura = 0,30 mq/mq
 Numero piani Fuori Terra = n.2
 Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt
 Distanza dai confini = 5,00 mt
 Distanza dagli edifici = 10,00 mt
 Distanza dalle strade = 10,00 mt

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA VARIANTE:
 Superficie Territoriale (ST) = 15.252 mq (calcolata su CTR 2015)*
 Indice Fabbricabilità Territoriale (IT) = 0,15 mq/mq (0,45 mc/mq)
 Quota cessione gratuita dei suoli = 50% min di ST
 Numero piani Fuori Terra = max n.1
 Altezza Massima degli edifici = 3,50 mt
 Distanza dai confini = 5,00 mt
 Distanza dagli edifici = DM 1444/68

Distanza dalle strade = 10,00 mt

() Ai fini del dimensionamento del comparto, in fase di progettazione esecutiva potranno essere stralciate le superfici già interessate da edifici e loro pertinenze.*

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

- Gli edifici dovranno essere realizzati con filo edilizio fisso adiacente alle strade denominate via Cappellini e via Lamarmora in linea con l'edificato esistente, in modo tale da permettere il completamento dell'edificazione lungo strada per meglio definire la trama viaria ed edilizia (come da schema riportato);
- L'edificazione dovrà essere realizzata con soluzioni progettuali che garantiscono appositi varchi tra gli edifici al fine di mantenere libere visuali verso la costa;
- La strada litoranea SP88 denominata Corso Annibale dovrà essere lasciata libera da qualsiasi costruzione evitando di occupare ulteriori visuali verso la costa;
- Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati con massimo n.1 piano fuori terra e senza livello interrato o semi-interrato e devono essere impiegati tipologie, materiali e colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;
- La distanza tra i fabbricati deve essere conforme all'art.9 del D.M. 1444/1968;
- Devono essere evitati il più possibile movimentazioni di terra e cambi di quote;
- Le nuove edificazioni dovranno garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici;
- Dovrà essere garantita la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui assicurandone il recupero anche parziale finalizzato all'irrigazione di spazi verdi;
- E' vietata l'eliminazione di eventuali complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero a meno di quelli valutati a seguito di relazione asseverata di agronomo o esperto in discipline forestali che ne prevedano adeguata compensazione;
- La realizzazione di eventuali aree di sosta e/o parcheggi, non dovrà compromettere i caratteri naturali e la continuità dei corridoi di connessione ecologica, tali aree dovranno avere una superficie permeabile garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero e prevedere la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;
- E' auspicabile la realizzazione di percorsi pedonali e/o piste ciclabili "protette", in modo da assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e la costa.
- Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di verde, servizi pubblici, viabilità principale e altri interventi di interesse pubblico, devono essere:
 - accessibili da viabilità pubblica esistente o da altre aree appartenenti al demanio comunale al momento di presentazione della proposta;
 - accorpate in lotti effettivamente utilizzabili contrastando il fenomeno della frammentazione delle proprietà pubbliche, e quindi siano aree in cessione di forma regolare e di facile accesso.

SCHEDA COMPARTO "C.5, ex comparto 49"**DESCRIZIONE STATO DI FATTO:**

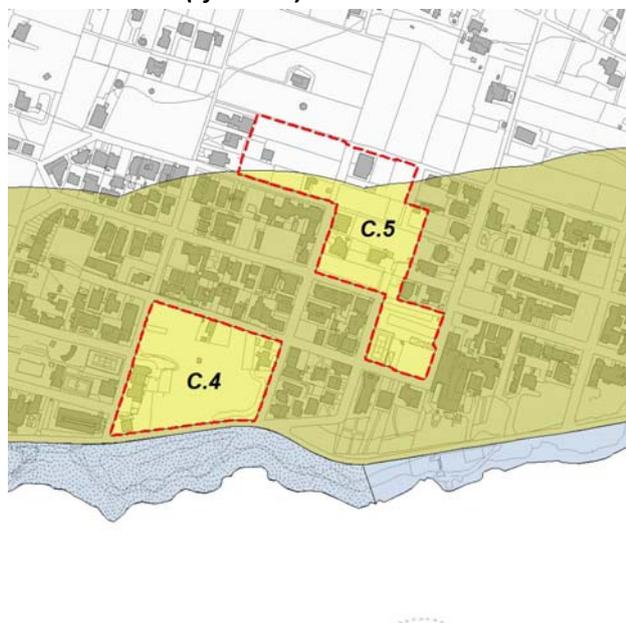
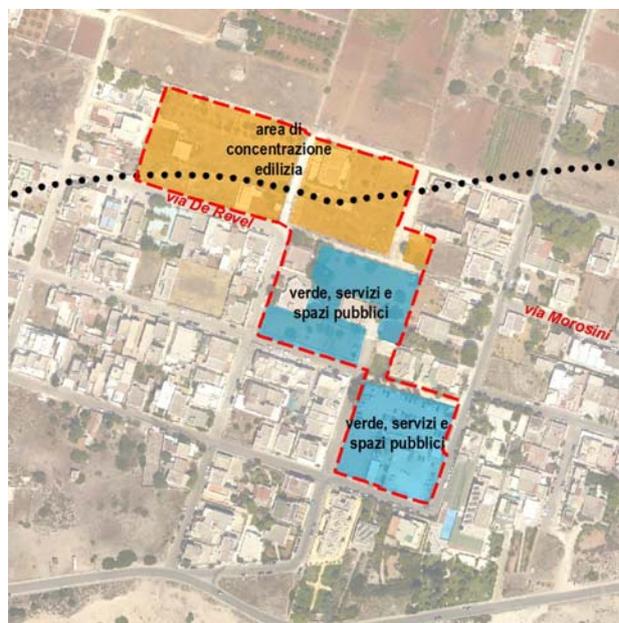
L'area in oggetto si trova a cavallo dei Territori Costieri (dentro i TC 70% ca, fuori dai TC 30% ca). All'interno del perimetro insistono parti già edificate e una maglia viaria strutturata e consolidata. Sono altresì presenti due aree a parcheggio (una delle quali di servizio ad una struttura ricettiva fuori da perimetro del comparto) e delle attrezzature sportive. Nel PRG vigente è classificata come *Zona C6 – Completamento periferico (Marina)*.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

- completamento del tessuto urbano residenziale e/o ricettivo a bassa densità e basso impatto paesaggistico;
- realizzazione di spazi pubblici e attrezzature di servizio a residenti e turisti;
- realizzazione di spazi verdi, parcheggi, attrezzature commerciali e per il tempo libero, eventuali impianti sportivi, percorsi pedonali e/o ciclabili tutelati, spazi e attrezzature a servizio dei residenti e dei turisti.

DESTINAZIONI D'USO POSSIBILI:

Residenziale, ricettivo, commerciale, artigianale, ricreativo, verde, parcheggi, servizi collettivi.

ZONIZZAZIONE (cfr TAV.5):**SCHEMA INDICATIVO DI ASSETTO URBANISTICO:****NORMATIVA DA PRG: ZONA C6 - Completamento periferico (Marina)**

Indice Fabbricabilità Fondiaria (IFF) = --- mc/mq (2,25)

Lotto Minimo = 750 mq

Rapporto di copertura = 0,30 mq/mq

Numero piani Fuori Terra = n.2

Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt

Distanza dai confini = 5,00 mt

Distanza dagli edifici = 10,00 mt

Distanza dalle strade = 10,00 mt

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA VARIANTE:

Superficie Territoriale (ST) = 21.697 mq (calcolata su CTR 2015)*

Indice Fabbricabilità Territoriale (IT) = 0,30 mq/mq (0,90 mc/mq)

Quota cessione gratuita dei suoli = 40% min di ST

Numero piani Fuori Terra = max n.2

Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt

Numero piani Fuori Terra dentro i TC = max n.1

Altezza Massima degli edifici dentro i TC = 3,50 mt

Distanza dai confini = 5,00 mt
Distanza dagli edifici = DM 1444/68
Distanza dalle strade = 10,00 mt

() Ai fini del dimensionamento del comparto, in fase di progettazione esecutiva potranno essere stralciate le superfici già interessate da edifici e loro pertinenze.*

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

- Gli edifici per fini residenziali e/o turistico-ricettivo, devono essere localizzati prevalentemente fuori dalla fascia dei Territori Costieri e comunque negli ultimi 40 mt a partire dalla linea di costa e orientati parallelamente a via De Revel (e sua prosecuzione fino a via Morosini) che ne rappresenta il limite di edificabilità verso la costa (come da schema riportato);
- L'edificazione dovrà essere realizzata con soluzioni progettuali che garantiscono appositi varchi tra gli edifici al fine di mantenere libere visuali verso la costa;
- Gli edifici di nuova costruzione all'interno dei Territori Costieri dovranno essere realizzati con massimo n.1 piano fuori terra e senza livello interrato o semi-interrato e devono essere impiegati tipologie, materiali e colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;
- La distanza tra i fabbricati deve essere conforme all'art.9 del D.M. 1444/1968;
- Devono essere evitati il più possibile movimentazioni di terra e cambi di quote;
- Le nuove edificazioni dovranno garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici;
- Dovrà essere garantita la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui assicurandone il recupero anche parziale finalizzato all'irrigazione di spazi verdi;
- E' vietata l'eliminazione di eventuali complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero a meno di quelli valutati a seguito di relazione asseverata di agronomo o esperto in discipline forestali che ne prevedano adeguata compensazione;
- La realizzazione di eventuali aree di sosta e/o parcheggi, non dovrà compromettere i caratteri naturali e la continuità dei corridoi di connessione ecologica, tali aree dovranno avere una superficie permeabile garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero e prevedere la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;
- E' auspicabile la realizzazione di percorsi pedonali e/o piste ciclabili "protette", in modo da assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e la costa.
- Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di verde, servizi pubblici, viabilità principale e altri interventi di interesse pubblico, devono essere:
 - accessibili da viabilità pubblica esistente o da altre aree appartenenti al demanio comunale al momento di presentazione della proposta;
 - accorpate in lotti effettivamente utilizzabili contrastando il fenomeno della frammentazione delle proprietà pubbliche, e quindi siano aree in cessione di forma regolare e di facile accesso.
 - Devono essere localizzate per una superficie non inferiore all'80% all'interno della fascia dei Territori Costieri.

SCHEDA COMPARTO "C.6, ex comparto 16"

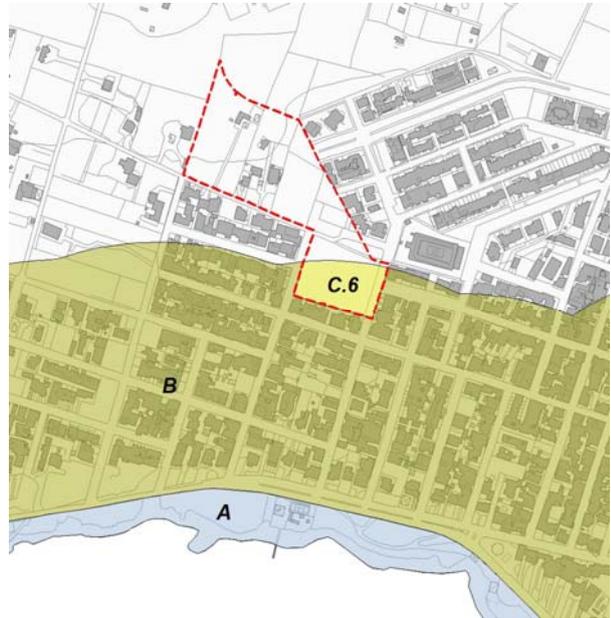
LOCALIZZAZIONE:

L'area in oggetto si trova a cavallo dei Territori Costieri (dentro i TC 20% ca, fuori dai TC 80% ca).

OBIETTIVI DI PROGETTO:

Resta in vigore il Piano di Lottizzazione denominato "Comparto 16" approvato in via definitiva in data

ZONIZZAZIONE (cfr TAV.5):



Planimetria di progetto:

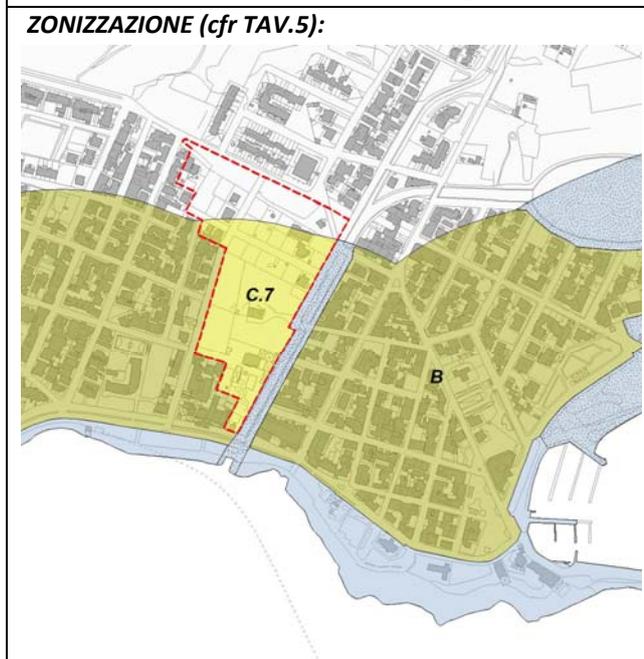


SCHEDA COMPARTO “C.7, ex comparto 57”

DESCRIZIONE STATO DI FATTO:
 L’area in oggetto si trova a cavallo dei Territori Costieri (dentro i TC 70% ca, fuori dai TC 30% ca). Il comparto sul lato sud confina con la parte finale del canale di bonifica. All’interno del perimetro insistono parti già edificate e una maglia viaria strutturata e consolidata. Sono altresì presenti alcune aree utilizzate come parcheggi stagionali nel periodo estivo e un parco divertimenti per bambini privato. Nel PRG vigente è classificata come *Zona C6 – Completamento periferico (Marina)*.

- OBIETTIVI DI PROGETTO:**
- completamento del tessuto urbano residenziale e/o ricettivo a bassa densità e basso impatto paesaggistico;
 - realizzazione di spazi pubblici e attrezzature di servizio a residenti e turisti;
 - realizzazione di spazi verdi, parcheggi, attrezzature commerciali e per il tempo libero, eventuali impianti sportivi, percorsi pedonali e/o ciclabili tutelati, spazi e attrezzature a servizio dei residenti e dei turisti.

DESTINAZIONI D’USO POSSIBILI:
 Residenziale, ricettivo, commerciale, artigianale, ricreativo, verde, parcheggi, servizi collettivi.



NORMATIVA DA PRG: ZONA C6 - Completamento periferico (Marina)
 Indice Fabbricabilità Fondiaria (IFF) = --- mc/mq (2,25)
 Lotto Minimo = 750 mq
 Rapporto di copertura = 0,30 mq/mq
 Numero piani Fuori Terra = n.2
 Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt
 Distanza dai confini = 5,00 mt
 Distanza dagli edifici = 10,00 mt
 Distanza dalle strade = 10,00 mt

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA VARIANTE:
 Superficie Territoriale (ST) = 36.112 mq (calcolata su CTR 2015)*
 Indice Fabbricabilità Territoriale (IT) = 0,30 mq/mq (0,90 mc/mq)
 Quota cessione gratuita dei suoli = 50% min di ST
 Numero piani Fuori Terra = max n.2
 Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt
 Numero piani Fuori Terra dentro i TC = max n.1

Altezza Massima degli edifici dentro i TC = 3,50 mt

Distanza dai confini = 5,00 mt

Distanza dagli edifici = DM 1444/68

Distanza dalle strade = 10,00 mt

() Ai fini del dimensionamento del comparto, in fase di progettazione esecutiva potranno essere stralciate le superfici già interessate da edifici e loro pertinenze.*

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

- Gli edifici per fini residenziali e/o turistico-ricettivo, devono essere localizzati prevalentemente fuori dalla fascia dei Territori Costieri e comunque negli ultimi 35 mt a partire dalla linea di costa e orientati parallelamente a via Pacinotti (come da schema riportato);
- L'edificazione dovrà essere realizzata con soluzioni progettuali che garantiscono appositi varchi tra gli edifici al fine di mantenere libere visuali verso la costa;
- Gli edifici di nuova costruzione all'interno dei Territori Costieri dovranno essere realizzati con massimo n.1 piano fuori terra e senza livello interrato o semi-interrato e devono essere impiegati tipologie, materiali e colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;
- La distanza tra i fabbricati deve essere conforme all'art.9 del D.M. 1444/1968;
- Devono essere evitati il più possibile movimentazioni di terra e cambi di quote;
- Le nuove edificazioni dovranno garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici;
- Dovrà essere garantita la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui assicurandone il recupero anche parziale finalizzato all'irrigazione di spazi verdi;
- E' vietata l'eliminazione di eventuali complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero a meno di quelli valutati a seguito di relazione asseverata di agronomo o esperto in discipline forestali che ne prevedano adeguata compensazione;
- La realizzazione di eventuali aree di sosta e/o parcheggi, non dovrà compromettere i caratteri naturali e la continuità dei corridoi di connessione ecologica, tali aree dovranno avere una superficie permeabile garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero e prevedere la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;
- E' auspicabile la realizzazione di percorsi pedonali e/o piste ciclabili "protette", in modo da assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e la costa.
- Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di verde, servizi pubblici, viabilità principale e altri interventi di interesse pubblico, devono essere:
 - accessibili da viabilità pubblica esistente o da altre aree appartenenti al demanio comunale al momento di presentazione della proposta;
 - accorpate in lotti effettivamente utilizzabili contrastando il fenomeno della frammentazione delle proprietà pubbliche, e quindi siano aree in cessione di forma regolare e di facile accesso.
 - Devono essere localizzate per una superficie non inferiore all'80% all'interno della fascia dei Territori Costieri.

SCHEDA COMPARTO "C.8, ex comparto 62a"

DESCRIZIONE STATO DI FATTO:

L'area in oggetto si trova interamente all'interno Territori Costieri. Si trova a ridosso del bacino e dei canali di bonifica e in parte è interessato dal progetto di "Valorizzazione e Riqualificazione integrata dei Paesaggi Costieri" e dal "Piano Regolatore del Porto". All'interno del perimetro insistono due lotti già edificati. Nel PRG vigente è classificata come Zona C6 – Completamento periferico (Marina).

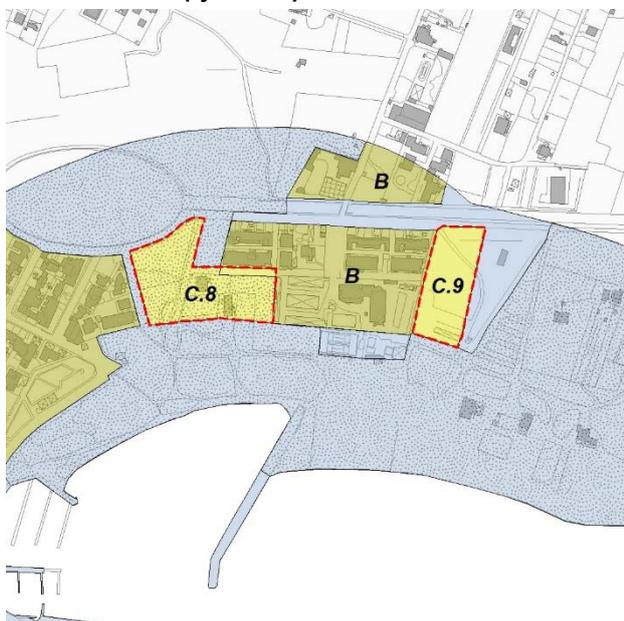
OBIETTIVI DI PROGETTO:

- realizzazione di spazi pubblici e attrezzature di servizio a residenti e turisti;
- realizzazione di spazi verdi, parcheggi, attrezzature per il tempo libero, eventuali impianti sportivi, percorsi pedonali e/o ciclabili tutelati, spazi e attrezzature a servizio dei residenti e dei turisti.

DESTINAZIONI D'USO POSSIBILI:

Ricreativo, verde, parcheggi, servizi collettivi.

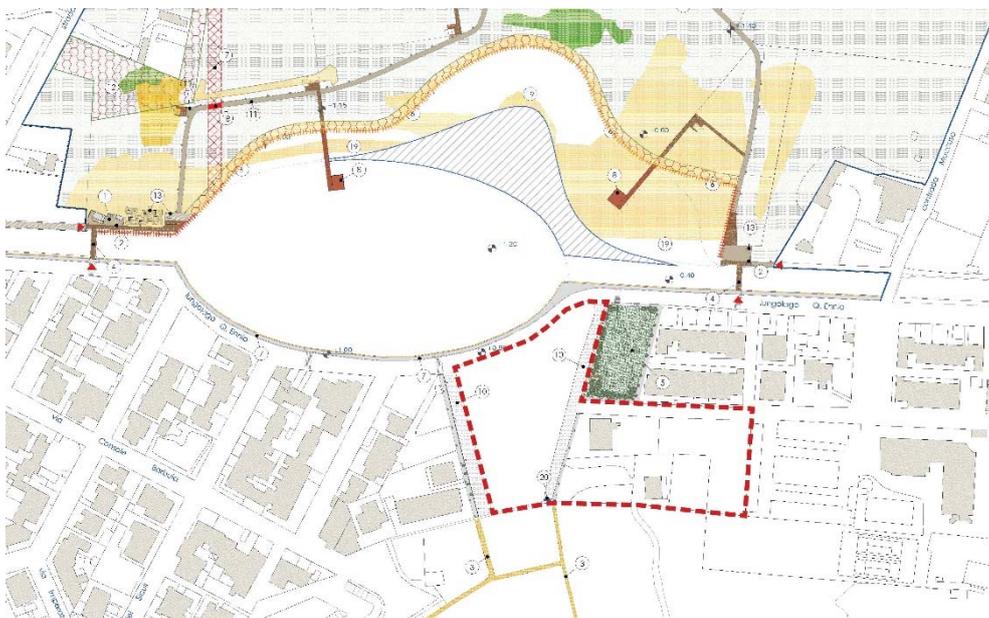
ZONIZZAZIONE (cfr TAV.5):



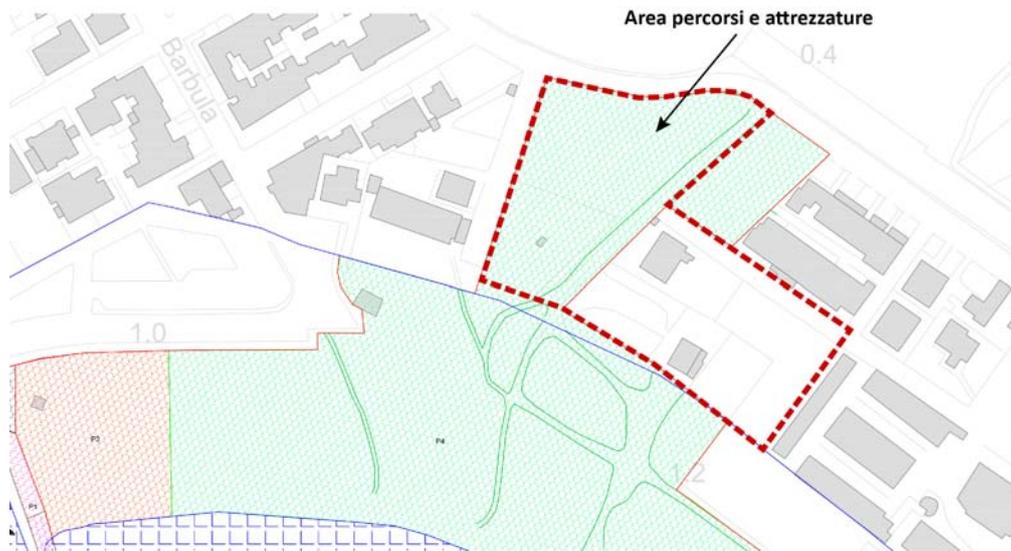
SCHEMA INDICATIVO DI ASSETTO URBANISTICO:



PROGETTO DI VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI PAESAGGI COSTIERI:



PIANO REGOLATORE DEL PORTO:



SCHEMA COMPARTO "C.9, ex comparto 60a"

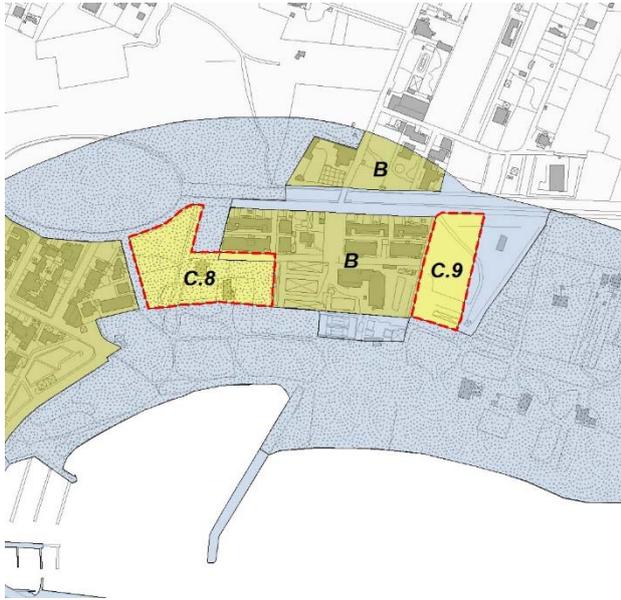
LOCALIZZAZIONE:

L'area in oggetto si trova interamente all'interno dei Territori Costieri.

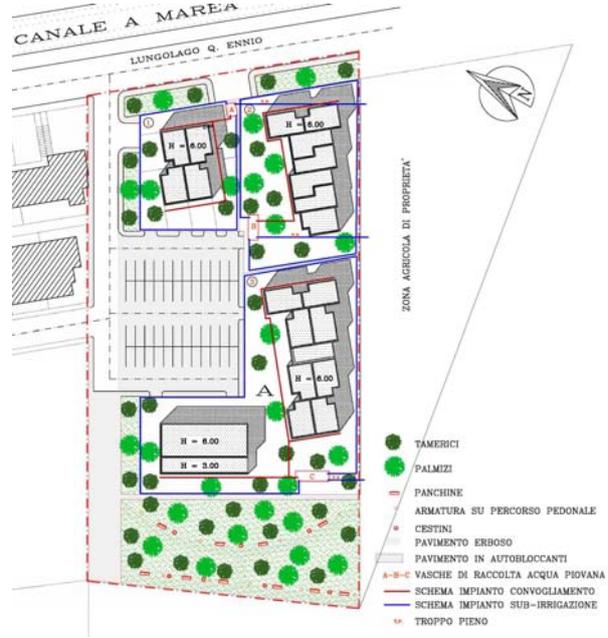
OBIETTIVI DI PROGETTO:

Resta in vigore il Piano di Lottizzazione denominato "Comparto 60a" adottato con parere paesaggistico dell'11.07.2016.

ZONIZZAZIONE (cfr TAV.5):



PLANIMETRIA DI PROGETTO:



SCHEDA COMPARTO "C.10, ex comparto 76"

DESCRIZIONE STATO DI FATTO:

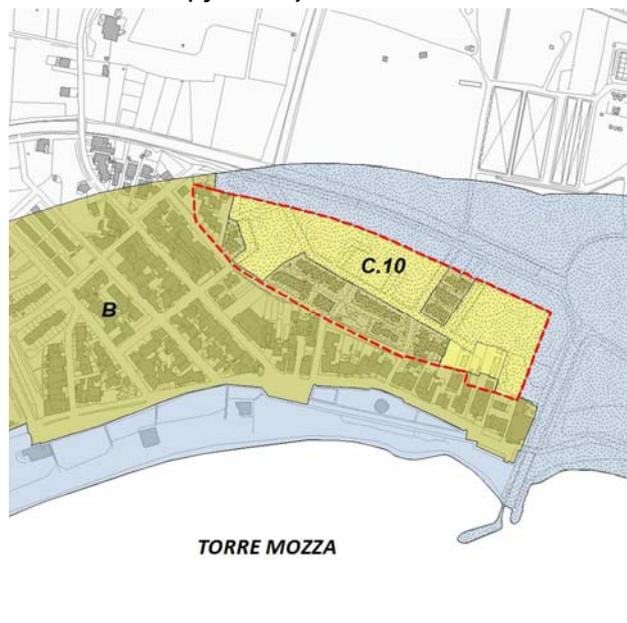
L'area in oggetto si trova interamente all'interno Territori Costieri approvato con Delibera di C.C. n.45 del 12.10.1999 è stato attuato parzialmente (infatti oltre ad alcuni lotti già edificati sono presenti le oo.pp., strade e parcheggi). Nel PRG vigente è classificata come *Zona C6 – Completamento periferico (Marina)*.

OBIETTIVI DI PROGETTO:

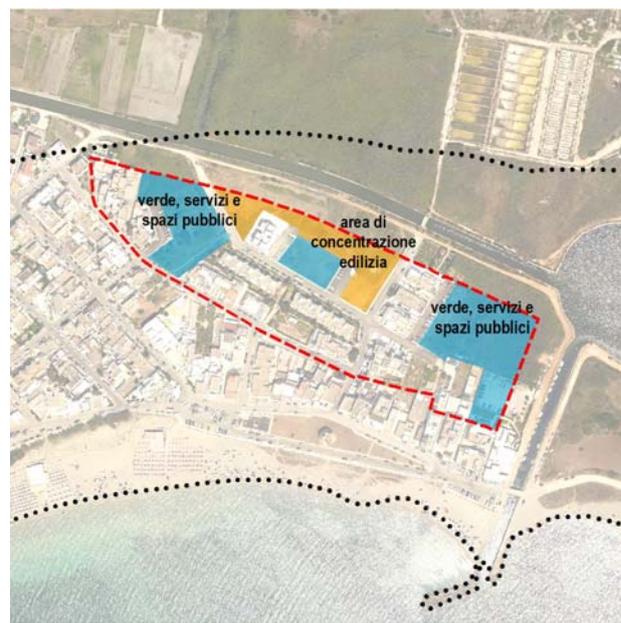
Resta in vigore il Piano di Lottizzazione approvato.

Condizione necessaria per il completamento del comparto è che venga concentrata tutta la cubatura all'interno dell'area di concentrazione edilizia (come da schema riportato) e gli edifici abbiano max n.1 piano fuori terra e non presentino il piano interrato o seminterrato.

ZONIZZAZIONE (cfr TAV.5):



SCHEMA INDICATIVO DI ASSETTO URBANISTICO:

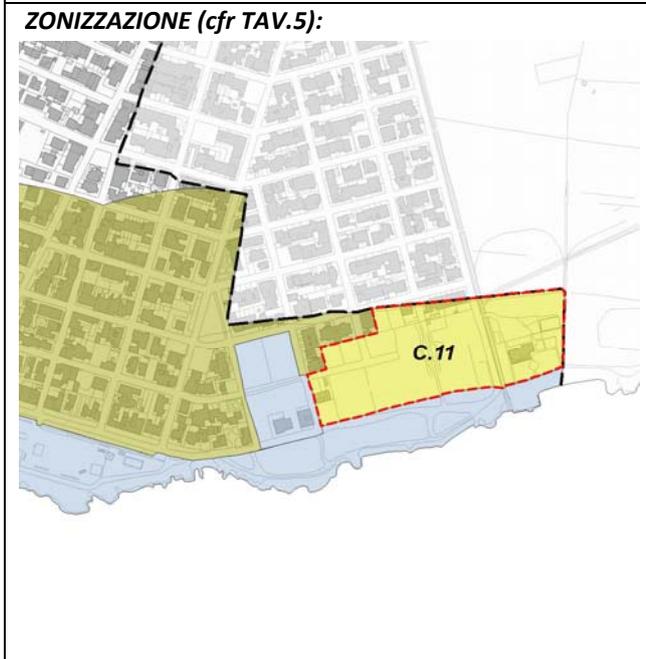


SCHEDA COMPARTO “C.11, ex comparto 81”

DESCRIZIONE STATO DI FATTO:
 L’area in oggetto si trova interamente all’interno Territori Costieri ed ha affaccio direttamente sul lungomare F. Rubichi ed è tagliato in due da corso Francia, inoltre confina ad ovest con via Amedeo di Savoia e a nord con via Pola. All’interno del perimetro insistono parti già edificate lungo le strade che delimitano il comparto. All’interno del comparto insiste anche uno stabilimento balneare. Nel PRG vigente è classificata come *Zona C6 – Completamento periferico (Marina)*.

- OBIETTIVI DI PROGETTO:**
- completamento del tessuto urbano residenziale e/o ricettivo a bassa densità e basso impatto paesaggistico;
 - realizzazione di spazi pubblici e attrezzature di servizio a residenti e turisti;
 - realizzazione di spazi verdi, parcheggi, attrezzature commerciali e per il tempo libero, eventuali impianti sportivi, percorsi pedonali e/o ciclabili tutelati, spazi e attrezzature a servizio dei residenti e dei turisti.

DESTINAZIONI D’USO POSSIBILI:
 Residenziale, ricettivo, commerciale, artigianale, ricreativo, verde, parcheggi, servizi collettivi.



NORMATIVA DA PRG: ZONA C6 - Completamento periferico (Marina)
 Indice Fabbricabilità Fondiaria (IFF) = --- mc/mq (2,25)
 Lotto Minimo = 750 mq
 Rapporto di copertura = 0,30 mq/mq
 Numero piani Fuori Terra = n.2
 Altezza Massima degli edifici = 7,50 mt
 Distanza dai confini = 5,00 mt
 Distanza dagli edifici = 10,00 mt
 Distanza dalle strade = 10,00 mt

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DA VARIANTE:
 Superficie Territoriale (ST) = 25.218 mq (calcolata su CTR 2015)*
 Indice Fabbricabilità Territoriale (IT) = 0,15 mq/mq (0,45 mc/mq)
 Quota cessione gratuita dei suoli = 50% min di ST
 Numero piani Fuori Terra = max n.1
 Altezza Massima degli edifici = 3,50 mt
 Distanza dai confini = 5,00 mt
 Distanza dagli edifici = DM 1444/68

Distanza dalle strade = 10,00 mt

() Ai fini del dimensionamento del comparto, in fase di progettazione esecutiva potranno essere stralciate le superfici già interessate da edifici e loro pertinenze.*

ULTERIORI PRESCRIZIONI:

- Gli edifici dovranno essere realizzati in adiacenza agli edifici esistenti nei lotti liberi, tenendo come limite massimo verso la costa l'ideale prosecuzione di via G. di Vittorio in linea con l'edificato esistente, in modo tale da permettere il completamento dell'edificazione lungo strada per meglio definire la trama viaria ed edilizia (come da schema riportato);
- L'edificazione dovrà essere realizzata con soluzioni progettuali che garantiscono appositi varchi tra gli edifici al fine di mantenere libere visuali verso la costa;
- Il lungomare F. Rubichi dovrà essere lasciato libero da qualsiasi costruzione evitando di occupare ulteriori visuali verso la costa;
- Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati con massimo n.1 piano fuori terra e senza livello interrato o semi-interrato e devono essere impiegati tipologie, materiali e colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo;
- La distanza tra i fabbricati deve essere conforme all'art.9 del D.M. 1444/1968;
- Devono essere evitati il più possibile movimentazioni di terra e cambi di quote;
- Le nuove edificazioni dovranno garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici;
- Dovrà essere garantita la realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui assicurandone il recupero anche parziale finalizzato all'irrigazione di spazi verdi;
- E' vietata l'eliminazione di eventuali complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero a meno di quelli valutati a seguito di relazione asseverata di agronomo o esperto in discipline forestali che ne prevedano adeguata compensazione;
- La realizzazione di eventuali aree di sosta e/o parcheggi, non dovrà compromettere i caratteri naturali e la continuità dei corridoi di connessione ecologica, tali aree dovranno avere una superficie permeabile garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero e prevedere la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;
- E' auspicabile la realizzazione di percorsi pedonali e/o piste ciclabili "protette", in modo da assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e la costa.
- Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di verde, servizi pubblici, viabilità principale e altri interventi di interesse pubblico, devono essere:
 - accessibili da viabilità pubblica esistente o da altre aree appartenenti al demanio comunale al momento di presentazione della proposta;
 - accorpate in lotti effettivamente utilizzabili contrastando il fenomeno della frammentazione delle proprietà pubbliche, e quindi siano aree in cessione di forma regolare e di facile accesso.

Il Comparto n.68 del PRG si trova a cavallo dei Territori Costieri. Il progetto così come presentato prevede la realizzazione di una struttura alberghiera e di servizi collettivi nella parte che insiste fuori i Territori Costieri per una cubatura complessiva di 12.711 mc. L'area è tipizzata nel PRG vigente come Zona C6 – Completamento periferico (Marina).

La Variante di adeguamento prevede che non si realizzi la struttura alberghiera come prevista nel P.di L. e che una parte della cubatura prevista, pari al 50%, venga traslata sulla struttura ricettiva denominata "Robinson Club Apulia" già proprietaria dell'area in oggetto, per un eventuale ampliamento da effettuarsi con sopraelevazione senza ulteriore consumo di suolo, con l'obbligo da parte della stessa di cedere al Comune l'area esterna ai Territori Costruiti per la realizzazione di eventuali parcheggi stagionali.

Inoltre, tutta la zona ricadente nel comparto verrà ri-tipizzata da "Zona C6 - Completamento periferico" a "Zona E4 – Parco Naturale".

