

COMUNE DI
Cisternino
provincia di Brindisi



PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante non sostanziale **Zone a destinazione produttiva D1 e D2**

Sindaco
Dott. Lorenzo Perrini

Assessore all'Urbanistica
Mario Luigi Convertini

RUP Dirigente III Settore - Natura e strutture
Ing. Angela Bomba

Progettista
Arch. Gianluca Andreassi

Gruppo di lavoro
Arch. Pian. Andrea Tassinari

Relazione Illustrativa

Premessa.....	3
Il PRG vigente e le zone produttive	4
Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PRG	5
Il Piano per Insediamenti Produttivi PIP.....	5
Il Piano di Lottizzazione della zona D2.2.....	6
L'attuale stato di fatto delle aree comprese nella zona D.....	7
Gli indirizzi dell'Amministrazione e gli obiettivi della Variante	8
La pianificazione sovraordinata	9
La zonizzazione della Variante	12
<i>La zona D1.....</i>	<i>13</i>
<i>La zona D2.....</i>	<i>15</i>
Le Norme Tecniche di Attuazione della Variante	15
<i>Le destinazioni d'uso</i>	<i>15</i>
<i>Indici e parametri</i>	<i>16</i>
<i>Le modalità di attuazione degli interventi</i>	<i>17</i>
<i>Le prescrizioni per la sostenibilità</i>	<i>17</i>
<i>Le prescrizioni e gli indirizzi morfotipologici</i>	<i>18</i>
<i>La tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici</i>	<i>18</i>
Elenco elaborati allegati.....	20

Premessa

L'Amministrazione comunale di Cisternino, con delibera di Giunta Comunale n. 83 del 08.05.2023, infatti, ha deliberato di *“procedere, nelle more della formazione del PUG, con l'adeguamento/aggiornamento del PRG secondo una procedura di variante non sostanziale ex art. 12 co.3 della L.R. 20/2001 e s.m.i., ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80”*, variante che dovrà riguardare, tra l'altro, *“l'uso ed il regime normativo delle aree attualmente classificate come zone produttive “D1-aree per attività industriali ed artigianali” e “D2 – aree per attività commerciali o miste” del vigente PRG (non ancora dotate del previsto piano attuativo), prevedendo destinazioni polifunzionali, non solo artigianali ma anche commerciali e per la distribuzione, nonché direzionali, compatibili con la presenza di edificato sparso e con il regime di tutela del paesaggio”*.

La presente relazione è, pertanto, riferita alla Variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cisternino per le zone produttive, con specifico riferimento alla Zona D prossima al centro urbano, che comprende le aree localizzate a cavallo della Strada Provinciale 91 e della Strada Provinciale 9, e alla Zona D, di modesta estensione, localizzata lungo la via per Ceglie.

La perimetrazione delle Zone D della Variante ricalca sostanzialmente, a meno di razionalizzazione del perimetro rispetto a divisioni proprietarie o linee di riferimento certe, le Zone D dell'attuale PRG.

La superficie complessiva delle Zone D nella proposta di Variante è pari a 310.702 mq, ma solo 142.000 circa sono i mq compresi negli ambiti della trasformazione soggetti a pianificazione attuativa.

L'immagine di seguito allegata evidenzia la sovrapposizione tra il perimetro della zona D della Variante e quello delle stesse zone previste nel PRG vigente.



Variante al PRG - Tavola VAR.01 il nuovo perimetro delle Zone D

Il PRG vigente e le zone produttive

Il Piano Regolatore Generale PRG vigente del Comune di Cisternino è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 12 del 20.03.2000; con deliberazione di C.C. n. 6 del 06.06.2003 è stato effettuato l'esame delle osservazioni pervenute e successivamente il PRG è stato inviato alla Regione per l'approvazione. Con deliberazione G.R. n. 1926 del 20/12/2006, pubblicata sul B.U.R.P. n. 9 del 17/1/2007, è stato approvato in via definitiva, con contestuale rilascio del parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/p.

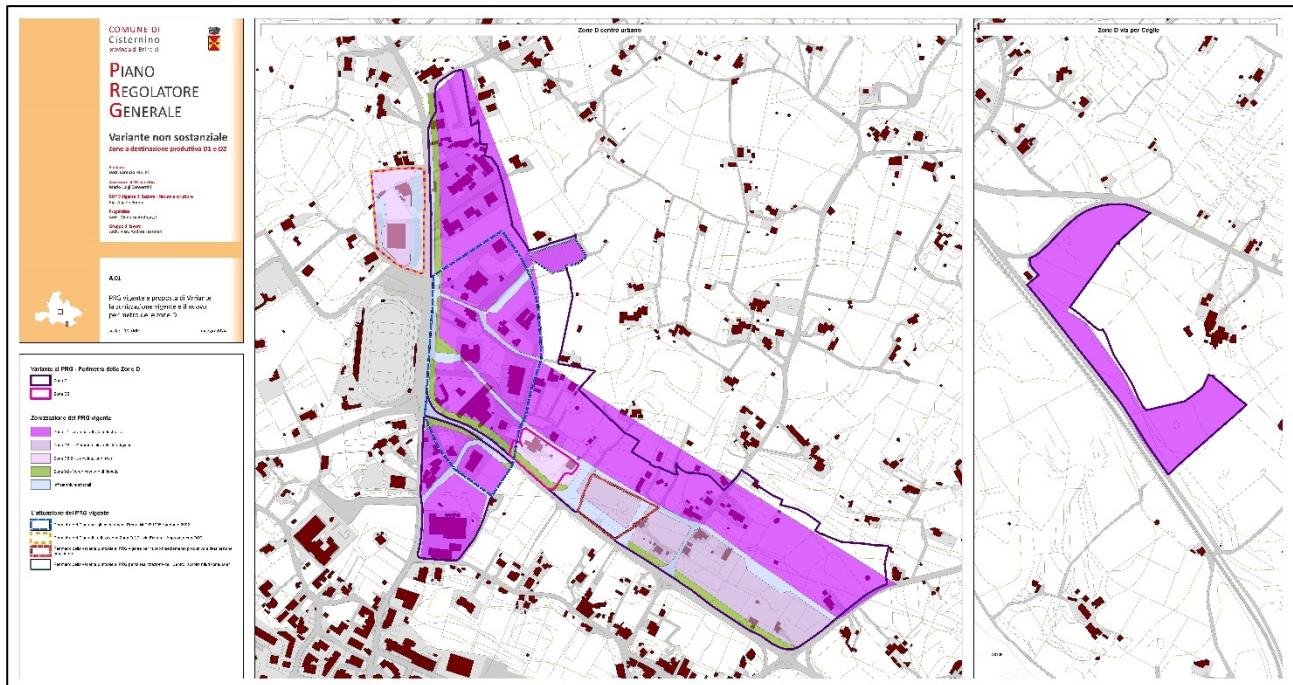
Il Comune di Cisternino, già con deliberazione n. 58 del 26.09.2003 del Consiglio Comunale, formalizzava la volontà di procedere alla formazione di una variante generale al suddetto PRG mediante la predisposizione di un Documento Programmatico Preliminare, adottato con deliberazione di C.C. n. 50 del 08.11.2005. La redazione del PUG non è mai giunta all'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Nel PRG vigente le aree produttive, localizzate a nord del centro urbano e lungo la via per Ceglie, sono distinte, come evidente nell'immagine allegata, in:

- *Zona D1 Aree per attività industriali e artigianali*
- *Zona D2.1 Aree per attività commerciali o miste: commerciali ed attività artigianali qualificate*
- *Zona D2.2 Aree per attività commerciali o miste: a destinazione mista*

La zonizzazione di PRG è completata dall'individuazione di:

- *Zona V2 Verde privato e di rispetto*
- *Infrastrutture stradali*



Variante al PRG - Tavola A.01 La zonizzazione vigente e il nuovo perimetro delle Zone D

Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PRG

Il Piano per Insediamenti Produttivi PIP

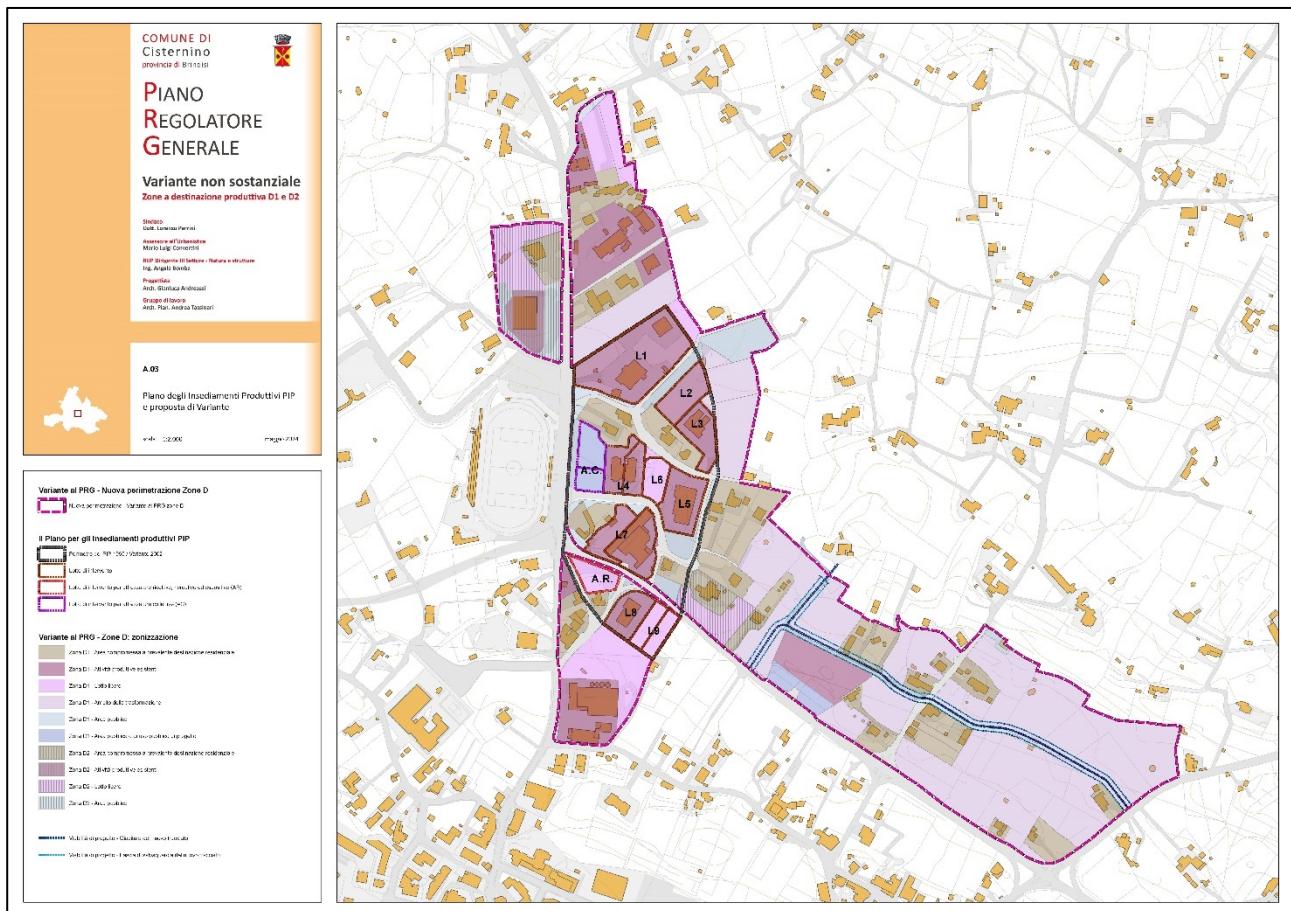
L'Amministrazione comunale di Cisternino, sulla scorta del Programma di Fabbricazione, ha approvato, con D.C.C. n. 50 del 27/01/1995, il Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Nel 2002, con deliberazione C.C. n. 9 del 27/02/2002, veniva poi approvata la "Variante di dettaglio al Piano per gli Insediamenti Produttivi", su progetto proposto dagli stessi assegnatari, nel frattempo riunitisi in Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Sempre con il medesimo atto di Variante venivano apportate leggere modifiche di dettaglio, resesi necessarie in conseguenza della reale trasposizione sul terreno del PIP approvato.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 7/1/2011 si stabiliva definitivamente il prezzo di cessione dei lotti a destinazione produttiva ricadenti nel Piano P.I.P. e si dava atto che le ditte assegnatarie, in parte variate rispetto a quelle originarie per intervenute rinunce e/o subentri e/o nuove assegnazioni, erano quelle riportate nella tabella allegata. L'ultima colonna della tabella ("Stato di attuazione 2024") evidenzia l'attuale stato di attuazione del lotto, a prescindere da eventuali modifiche della ditta assegnataria e di successivi titoli edilizi rilasciati.

Lotto	Superficie (mq)	Ditta Assegnataria	Progetto presentato	Contratto stipulato	Permesso di costruire	Stato di attuazione 2024
L1						Realizzato
L2	2.971	Euroconglomerati	si	si	no	In corso
L3	2.979	MEC AUTO	si	si	N. 16/2008	Realizzato
L4a (1/2)	1.840	Electrocasa	si	si	N. 36/2011	Realizzato
L4b (1/2)	1.840	D'Amico srl	si	si	N. 35/2011	Realizzato
L5	1.850	Vignola Anna Maria	Si	si	N. 24/2015	Realizzato
L6	3.622	Supermercati Olive srl	si	no	Conferenza di Servizio	NO
L7						Realizzato
L8	2.488	Panda Sport	Si	Si	S.DIA 13480/2005	Realizzato
L9a (1/2)	1.244	Agrialimenti	Si	Si	no	NO
L9b (1/2)	1.244	Convertini Luigi	Si	Si	N. 16/2010	NO
AR	1.603	Palumbo	Si	Si	no	NO

L'immagine di seguito allegata evidenzia i perimetri del PIP (il perimetro generale e quelli dei singoli lotti) rispetto alla zonizzazione della Variante al PRG. È evidente come sia molto limitato il numero dei lotti non realizzati.



Variante al PRG - Tavola A.03 Piano degli Insediamenti Produttivi e proposta di Variante

Il Piano di Lottizzazione della zona D2.2

Le zone produttive del vigente PRG sono state interessate nel tempo da un ulteriore piano attuativo. Si tratta, in particolare, del Piano di Lottizzazione della zona D2.2 - aree a destinazione mista, commerciale, direzionale e residenziale in località Giaconecchia - S.P. per Fasano.

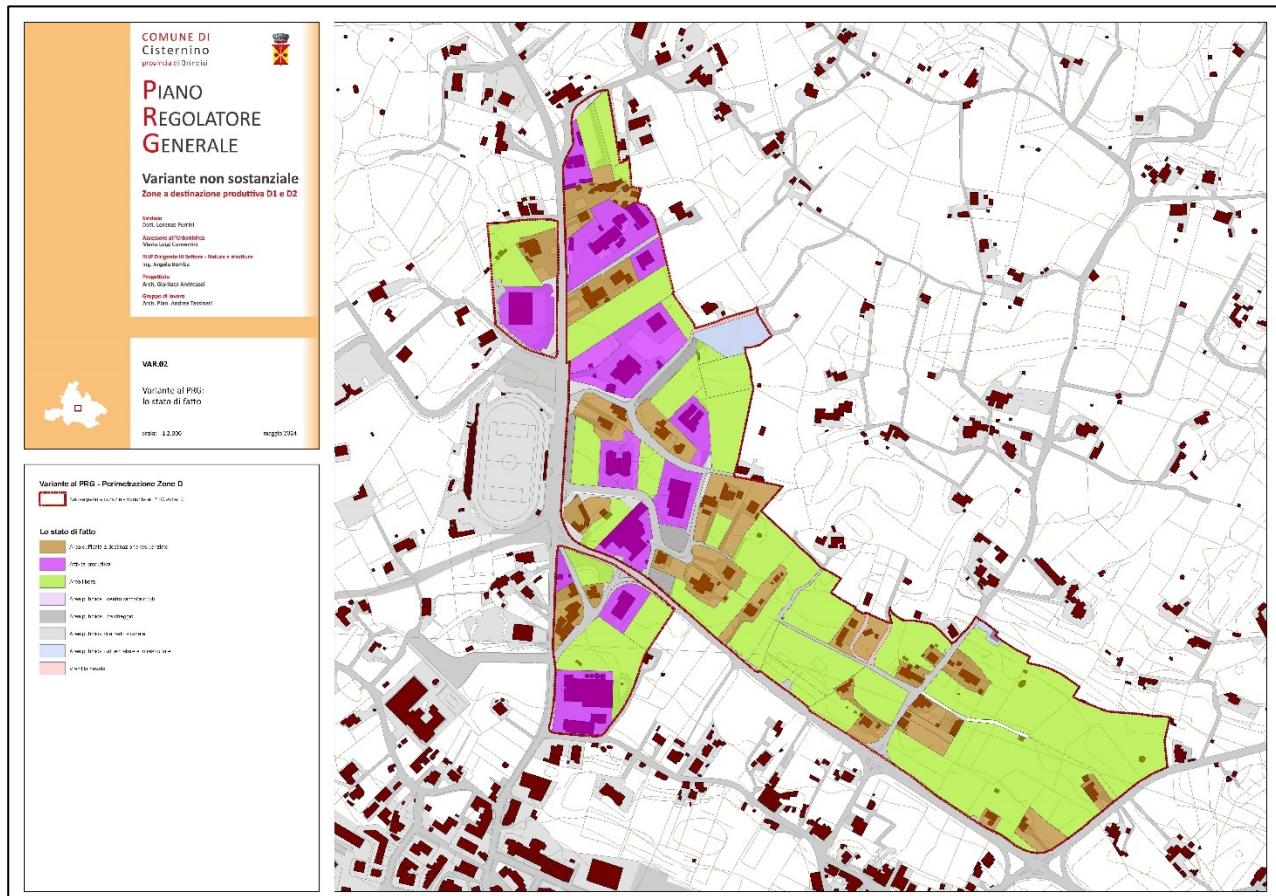
Il Piano, adottato con deliberazione C.C. n. 39 del 29.07.2009, è stato approvato nel 2011 (BURP n. 90 del 09/06/2011).

Il PdL è parzialmente attuato nella sola parte riferita ad una struttura commerciale.

L'attuale stato di fatto delle aree comprese nella zona D

L'attuale stato di fatto delle aree comprese nel perimetro delle Zone D, con particolare riferimento alle zone D prossime al centro urbano, evidenzia:

- l'attuazione, ormai quasi completa delle aree comprese nel PIP originariamente approvato nel 1995;
- l'attuazione in corso della parte commerciale del Piano di Lottizzazione lungo via Fasano;
- la presenza di manufatti produttivi a nord e a sud dell'area PIP;
- la presenza diffusa di insediamenti prevalentemente residenziali, alcune di impianto storico (trulli, lamie, ecc.).



Variante al PRG - Tavola VAR.08 I beni diffusi del paesaggio rurale (Stralcio Zona D "Centro urbano")

Come emerge immediatamente dall'immagine allegata, le aree libere più estese si concentrano in particolare nelle aree lungo la circonvallazione, a valle della stessa in direzione nord, nella porzione orientale della zona D di PRG; nella restante parte della zona si rileva, altresì, la presenza di singoli lotti liberi, frammisti ad edifici produttivi e ad edifici a prevalente destinazione residenziale.

La zona D lungo la via per Ceglie è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di aree libere.

Gli indirizzi dell'Amministrazione e gli obiettivi della Variante

Alla luce dell'attuale stato di attuazione delle aree produttive e delle domande pervenute, l'Amministrazione comunale ha assunto l'obiettivo di apportare una variante semplificata al PRG vigente per modificare la tipizzazione di tutte le aree classificate come zone produttive D1 e D2.1, in particolare di quelle non ancora oggetto di pianificazione di dettaglio.

La Variante dovrà prevedere, secondo l'Atto di indirizzo comunale, *"destinazioni polifunzionali, non solo artigianali ma anche commerciali e per la distribuzione, nonché direzionali, compatibili con la presenza di edificato sparso e con il regime di tutela del paesaggio"*. La flessibilità delle destinazioni può garantire una maggiore rapidità di attuazione delle previsioni, superando le attuali rigidità, non giustificate peraltro da una effettiva incompatibilità tra le diverse destinazioni attualmente previste dal PRG.

La Variante non sostanziale è utile, inoltre, per la definizione delle Unità Minime di Interventi UMI soggette ad attuazione indiretta, funzionale ad una più celere ed efficace attuazione delle previsioni del PRG.

Gli obiettivi assunti nella Variante per le aree per attività produttive, alla luce dell'attuale stato di fatto e degli indirizzi forniti dall'Amministrazione comunale, oltre al completamento dell'insediamento esistente, sono di seguito richiamati:

- la garanzia di un equilibrato mix di funzioni compatibili tra loro e con i vicini insediamenti residenziali;
- il recupero della qualità morfologica, ambientale e paesaggistica del contesto e della qualità del singolo manufatto, in particolare in termini di sostenibilità (risparmio energetico, produzione di energia rinnovabile, riuso della risorsa idrica);
- la salvaguardia e la riqualificazione delle relazioni tra insediamento produttivo e il suo contesto paesaggistico e ambientale, attraverso la tutela puntuale di tutti i beni diffusi del paesaggio rurale presenti nell'area;
- il completamento e la qualificazione delle infrastrutture tecnologiche, in una prospettiva di efficienza energetica e di riduzione dell'impatto ambientale;
- il miglioramento degli accessi e delle connessioni alle reti di trasporto esistenti, minimizzando la realizzazione di nuovi assi stradali nell'ottica di una riduzione del consumo di suolo e dei costi necessari per la realizzazione degli interventi;
- l'incremento della dotazione di spazi pubblici e la riqualificazione degli spazi aperti degli insediamenti produttivi;
- l'ammissibilità, al fine di accelerare e semplificare l'attuazione degli interventi, dell'attuazione diretta o diretta convenzionata per tutti i casi in cui siano già presenti infrastrutture e urbanizzazioni.

La pianificazione sovraordinata

Le previsioni dei piani sovraordinati interessano in maniera molto limitata, come evidente dall'immagine di seguito allegata, le aree all'interno del perimetro delle zone D della Variante al PRG.

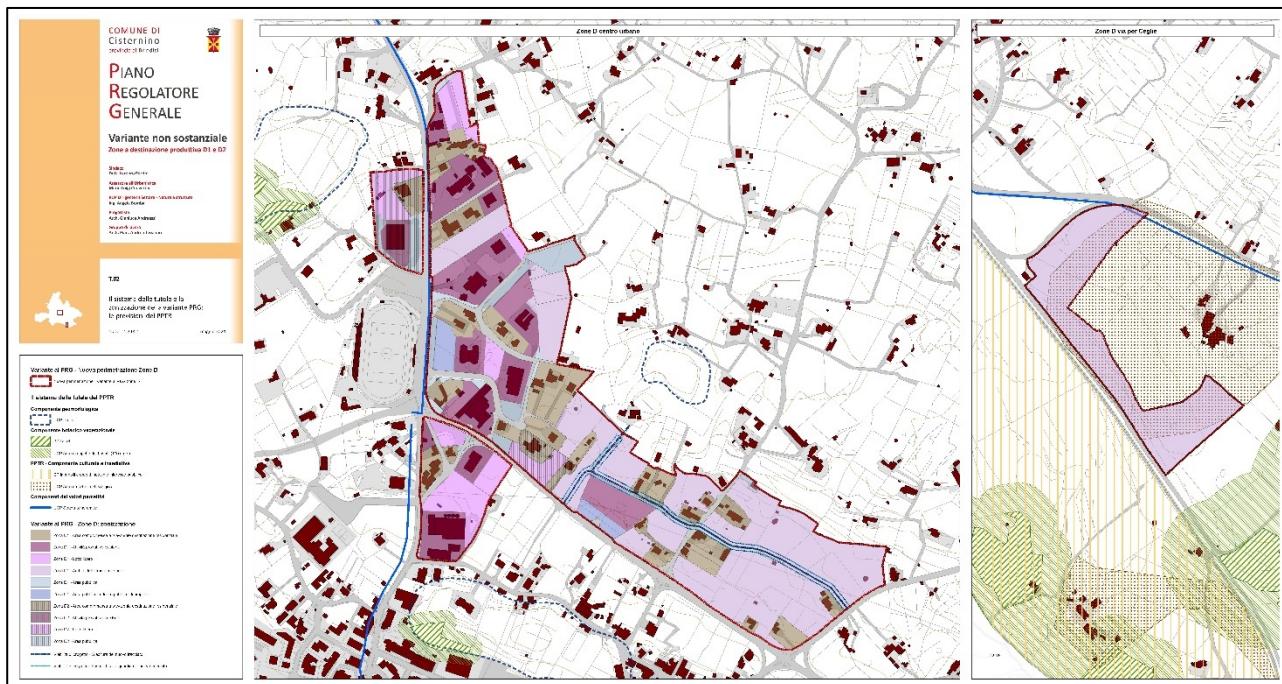


Variante al PRG - Tavola T.01 Il sistema delle tutele (Stralcio Zona D "Centro urbano")

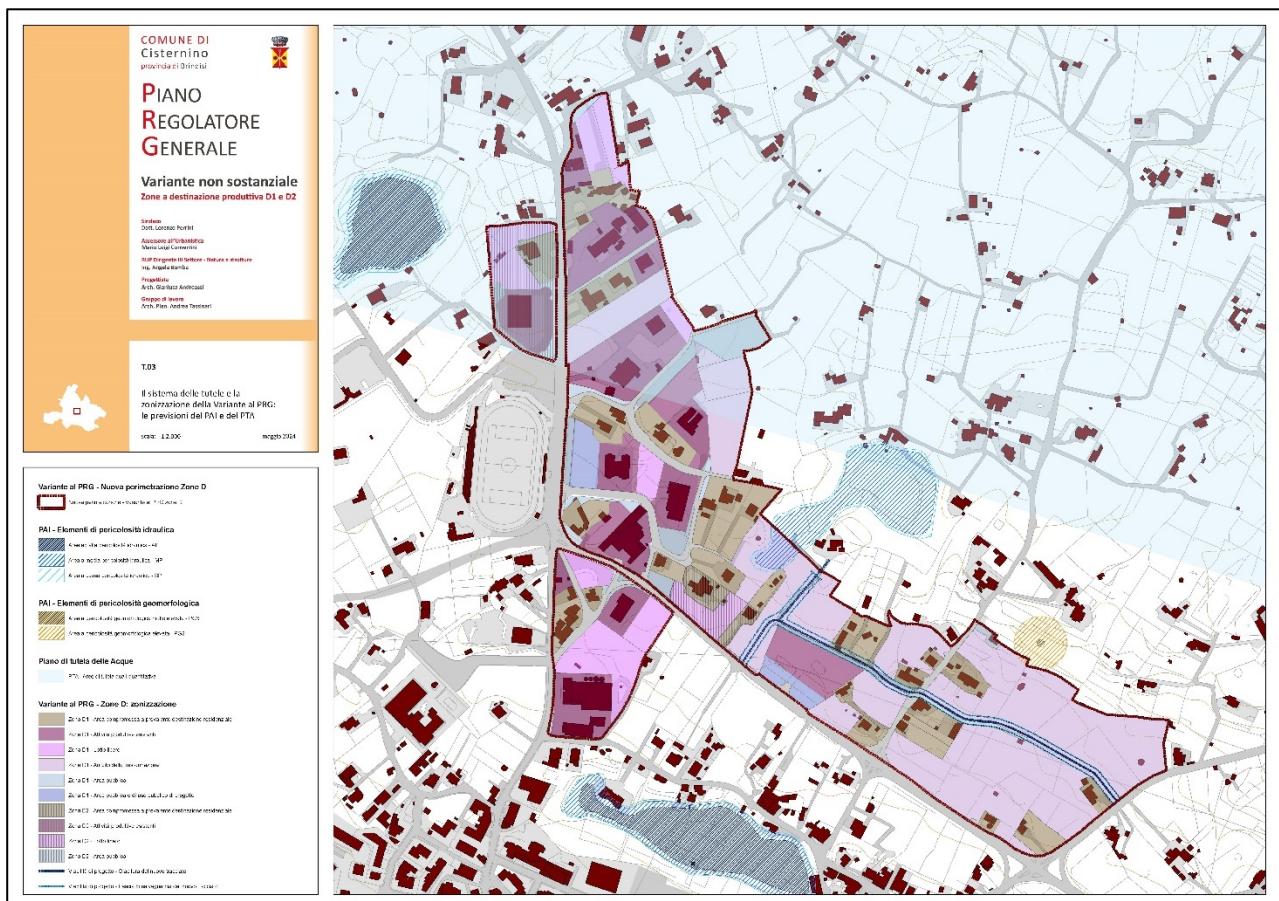
Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale PPTR non identifica all'interno del perimetro della zona D "Centro urbano" alcun Bene o Ulteriore Contesto Paesaggistico (BP o UCP), ad eccezione dell'UCP Strade panoramiche che interessa il tracciato della Via per Fasano.

La zona D "Via per Ceglie" è invece interessata, quasi per la sua totalità, dall'UCP Area a rischio archeologico, oltre ad essere lambita dall'UCP Strade panoramiche e dal BP Immobili e aree di notevole interesse pubblico.

Il Piano di Assetto Idrogeologico PAI interessa, seppur marginalmente, la sola zona D "Centro urbano": sul perimetro dell'area, in corrispondenza di un breve e poco inciso solco erosivo, si riscontra infatti la presenza di un'area classificata come a media e a bassa pericolosità idraulica (MP e BP); la zona D sfiora inoltre un'area classificata come PG2 a tutela di un inghiottitoio, la cui localizzazione è comunque esterna alla stessa zona D.



Variante al PRG - Tavola T.02 Il sistema delle tutele e la zonizzazione della Variante PRG: le previsioni del PPTR



Variante al PRG - Tavola T.03 Il sistema delle tutele e la zonizzazione della Variante PRG: le previsioni del PAI e del PTA (Stralcio Zona D “Centro urbano”)

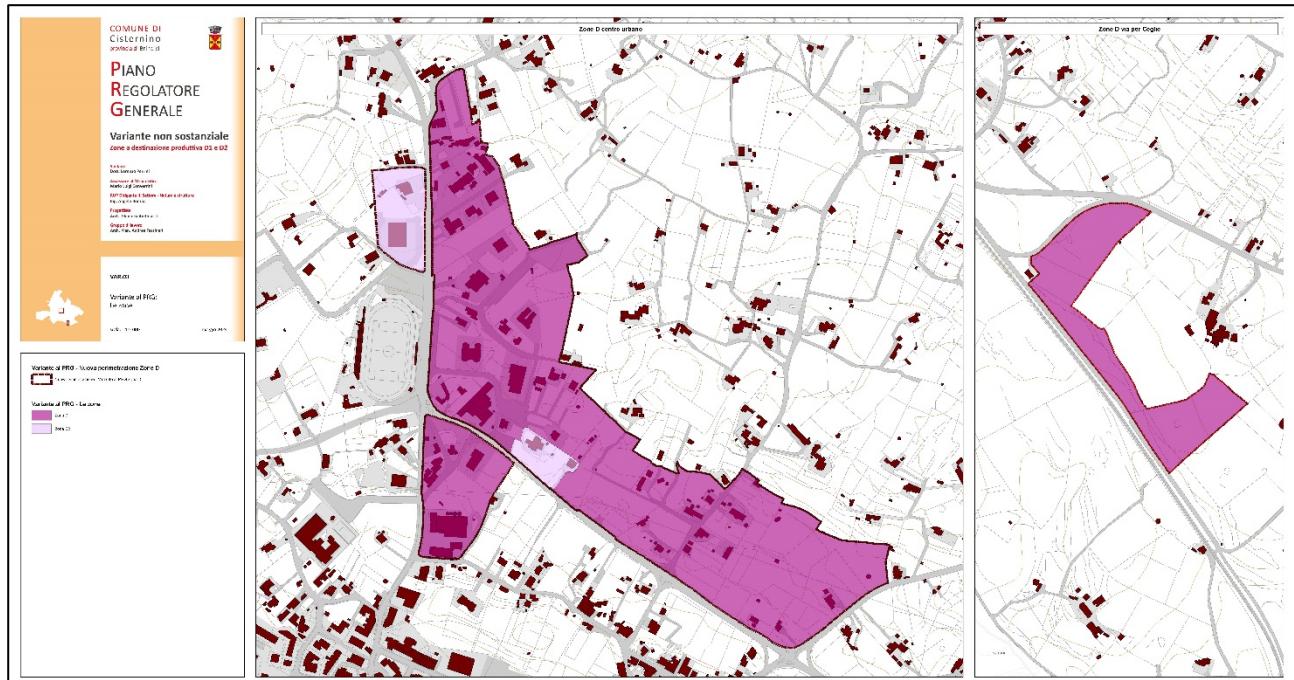
Le aree nella porzione nord della zona D sono inoltre soggette alle previsioni del Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia, che identifica tali aree come *“Area di tutela quali-quantitativa”* del corpo idrico sotterraneo, identificate al fine di limitare la progressione verso le aree interne del fenomeno di contaminazione salina e con una specifica normativa connessa al rilascio delle autorizzazioni per la ricerca e l'estrazione delle acque sotterranee.

La zona D “Centro urbano” è inoltre attraversata, in direzione est – ovest, dall'elettrodotto 60 kV Ostuni – Martina Franca: la fascia di rispetto di tale elettrodotto, in prima approssimazione, è pari a 14 metri su entrambi i lati, incrementati di ulteriori 11 m in corrispondenza del cambio di direzione presente all'interno della zona D; a seguito del calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea elettrica eseguito nell'ambito della realizzazione di un intervento privato all'interno del perimetro delle zone D, trasmesso e approvato da Terna Rete Italia (prot. 4187 del 07.03.2016 del Comune di Cisternino), la fascia di rispetto è definita di larghezza pari a 14 metri sui due lati del tracciato dell'elettrodotto.

La zonizzazione della Variante

La Variante PRG comprende tutte le aree produttive in un'unica zona urbanistica, identificata come Zona D1, confermando l'attuale destinazione mista del PRG per due piccole aree in parte già edificate, identificate come Zona D2.

L'immagine di seguito allegata evidenzia l'articolazione nelle zone D1 e D2 delle aree produttive identificate nella Variante.



Variante al PRG - Tavola VAR.03 Le zone

Entrambe le zone urbanistiche sono poi articolate in funzione delle specifiche caratteristiche e dell'attuale stato di fatto, in sottozone rispetto alle quali il Piano, al fine di garantire l'immediata operatività delle previsioni, dettaglia interventi ammessi e modalità di attuazione.



Variante al PRG - Tavola VAR.04 La zonizzazione (stralcio Zona D "Centro urbano")

La zona D1

La Zona D1 è articolata negli ambiti di seguito puntualmente descritti.

▪ **Zona D1 - Area compromessa a prevalente destinazione residenziale**

La Variante individua puntualmente tutte le aree compromesse per l'utilizzazione a fini produttivi, attualmente a prevalente destinazione residenziale.

Sugli edifici legittimamente esistenti a prevalente destinazione residenziale la Variante ammette interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia (compresa la totale demolizione e ricostruzione nel caso di manufatti privi di valore storico testimoniale) e gli interventi di sostituzione edilizia, a condizione che la ricostruzione dell'edificio avvenga all'interno dello stesso lotto di pertinenza.

Sugli edifici legittimamente esistenti sono inoltre ammessi eventuali interventi di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, in coerenza con tutte le destinazioni ammesse all'interno della zona D1 stessa.

▪ **Zona D1 - Attività produttiva esistente**

Tale sottozona comprende tutte le attività produttive esistenti per le quali il Piano prevede la possibilità di interventi di completamento e riqualificazione, finalizzati in particolare a migliorarne le caratteristiche funzionali e ambientali e l'inserimento paesaggistico.

Nelle zone esistenti, in caso di interventi di completamento o di riqualificazione, sono ammesse tutte le destinazioni produttive, artigianali, commerciali, direzionali e di servizio come per le aree di nuovo insediamento; in analogia non è ammessa la destinazione residenziale.

Gli interventi ammessi dal Piano sull'esistenti possono arrivare fino alla sostituzione edilizia, a condizione che la ricostruzione dell'edificio avvenga all'interno dello stesso lotto di pertinenza.

▪ **Zona D1 - Lotto libero**

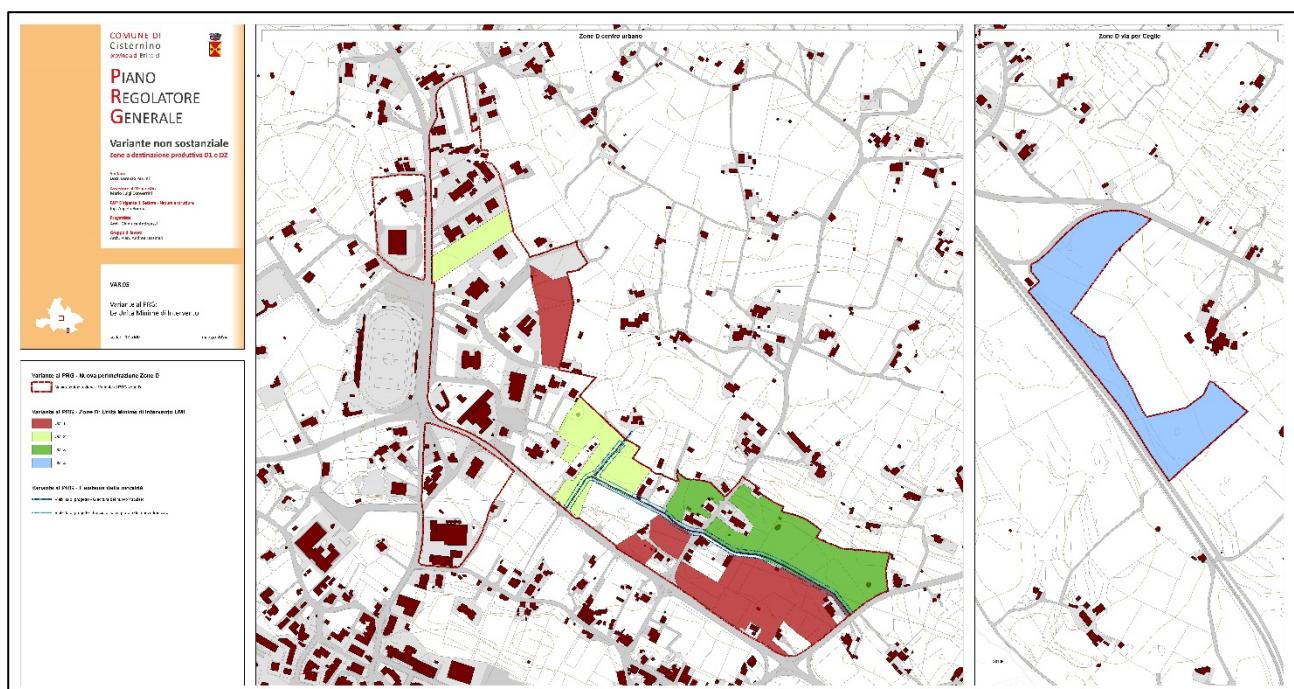
La Variante, al fine di permettere una celere attuazione delle previsioni del Piano attraverso l'attuazione diretta o diretta convenzionata degli interventi nel rispetto di indici e parametri fissati per la Zona D1, identifica i singoli lotti liberi la cui trasformazione è funzionale a completare il tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto già esistente.

▪ **Zona D1 - Ambito della trasformazione**

La Variante procede all'esatta identificazione degli ambiti della trasformazione, ossia delle aree prevalentemente libere nelle quali l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano è necessariamente subordinata alla redazione di uno strumento esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'area identificata come Unità Minima di Intervento UMI dalla Variante.

In considerazione della specificità delle aree di intervento e dell'attuale stato di fatto, le aree che costituiscono le UMI possono essere anche non contermini tra loro.

La zona D1 dell'area produttiva lungo la via per Ceglie è interamente identificata come ambito della trasformazione soggetto ad attuazione indiretta e compresa, pertanto, in una specifica UMI.



Variante al PRG - Tavola VAR.05 Le Unità Minime di Intervento

▪ **Zona D1 - Aree in attuazione**

Per alcune aree comprese nelle zone D e attualmente in attuazione, valgono fino alla scadenza le previsioni dell'eventuale strumento esecutivo vigente o del titolo abilitativo già rilasciato.

Alla loro scadenza, per quanto eventualmente non realizzato e per i manufatti esistenti, vale quanto previsto dalle norme della Variante.

▪ **Zona D1 - Viabilità esistente e di progetto**

La Variante ridimensiona in maniera significativa le previsioni di nuove infrastrutture stradali, al fine di contenere il consumo di suolo, e allo stesso tempo gli impatti e i costi delle infrastrutturazioni, integrando le limitate previsioni di nuova viabilità con l'attuazione delle trasformazioni a scopi produttivi.

La Variante identifica la giacitura dei nuovi tracciati stradali e una fascia di salvaguardia di detti tracciati, che nelle more della loro realizzazione non potrà essere interessata da sistemazioni e modifiche permanenti. Le nuove infrastrutture stradali, ogni qual volta possibile, utilizzano le giaciture dei tracciati minori esistenti.

La zona D2

Le aree comprese nella zona D2 Area produttiva mista sono una previsione del PRG vigente confermata nella Variante, anche in quanto una parte delle aree sono attualmente in corso di attuazione.

Nei lotti liberi della zona D2, oltre alle destinazioni della zona D1, è ammessa anche la destinazione residenziale, per una volumetria non superiore al 50% del volume totale della singola area.

Le Norme Tecniche di Attuazione della Variante

Il presente paragrafo illustra puntualmente i contenuti principali delle modifiche apportate dalla Variante alle Norme Tecniche di Attuazione.

Le destinazioni d'uso

La Variante amplia le destinazioni ammesse nelle zone D, evitando inutili specificazioni tra tipologie di attività produttive quando compatibili con i contermini tessuti urbani residenziali e con le caratteristiche paesaggistiche delle aree.

La zona D1 potrà essere pertanto destinata a tutte le funzioni comprese nella categoria funzionale produttiva e direzionale, che comprende, a titolo esemplificativo, l'artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale, le destinazioni artigianali di servizio (cura della persona, manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici) e artistico (lavorazioni artistiche e tradizionali), le attività di servizio alle imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc., le destinazioni direzionale e socio-sanitaria, le destinazioni a servizi di interesse generale a carattere istituzionale, religioso, culturale, sportivo e simili, pubblici o privati di uso pubblico, alberghi e ristoranti.

Nella stessa zona è ammessa inoltre la destinazione commerciale, limitatamente a pubblici

esercizi, negozi di vicinato e medie strutture di vendita (classe M1).

Nella zona D2 della Variante, a differenza della Zona D1, è ammessa anche la destinazione residenziale se limitata al 50% del volume totale realizzabile nella singola area.

Indici e parametri

La Variante per le due zone urbanistiche riprende e conferma gli indici del PRG vigente, come riportati nella tabella di seguito allegata.

L'altezza massima è uniformata nelle due zone e fissata in 8,50 metri a meno di specifiche esigenze connesse ai processi produttivi delle aziende insediate.

La Variante, ad integrazione di quanto previsto dal PRG vigente, introduce alcuni parametri specificatamente riferiti all'opportunità di implementare la sostenibilità dei nuovi insediamenti e migliorarne l'inserimento paesaggistico. La Variante introduce, infatti, i parametri riferiti alla superficie permeabile minima, alla superficie a verde minima e all'indice di piantumazione arborea.

Indici e parametri	ZONA D1	ZONA D2
(Ift) - Indice di fabbricabilità territoriale	2,00 mc/mq	1,75 mc/mq
(Iff) - Indice di fabbricabilità fondiaria massimo		3,00 mc/mq
(Hm) - Altezza massima		mt. 8,50
(Rc) - Rapporto di copertura max	40%	40%
(Sp) – Superficie permeabile minima	50% della superficie scoperta	50% della superficie scoperta
(Sv) - Superficie a verde minima	40% della superficie scoperta	40% della superficie scoperta
(Ip) – Indice di piantumazione arborea minimo	15 alberi ogni 1000 mq di superficie fondiaria	
(Ds) - Distanza minima dalle strade	mt. 10,00	mt. 8,00
(Dc) - Distanza minima dai confini del lotto	mt. 5,00	mt. 5,00
(Df) - Distanza tra fabbricati	non inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00	

Le modalità di attuazione degli interventi

La Variante, al fine di accelerare l'attuazione degli interventi nei singoli lotti liberi di completamento, ammette l'attuazione diretta degli interventi in presenza di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie o l'attuazione diretta convenzionata nel caso di necessità di integrare dette urbanizzazioni. È in tali casi ammessa la monetizzazione degli standard.

L'attuazione indiretta delle trasformazioni è pertanto limitata, come evidente nell'immagine allegata, alle aree libere più estese, generalmente prive delle urbanizzazioni.



Variante al PRG - Tavola VAR.06 I meccanismi attuativi (stralcio Zona D "Centro urbano")

Le prescrizioni per la sostenibilità

La variante nell'ambito della definizione delle norme tecniche di attuazione definisce specifici requisiti che tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare al fine di implementare la sostenibilità delle trasformazioni.

In particolare i nuovi interventi e le soluzioni proposte dovranno:

- perseguire la massima efficienza energetica, valorizzando in particolare i sistemi passivi;
- garantire la raccolta, la conservazione e il riuso delle acque meteoriche almeno dalle coperture, mediante la realizzazione di cisterne opportunamente dimensionate;

- minimizzare le nuove impermeabilizzazioni; i parcheggi privati di pertinenza dovranno essere interamente permeabili;
- incentivare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili; oltre che sulle coperture, potranno essere coperti i parcheggi di pertinenza con pergole fotovoltaiche (con un minimo del 50% della superficie libera) integrate nelle sistemazioni a verde;
- piantumare le aree a verde con specie arboree e arbustive tipiche della macchia mediterranea o del paesaggio rurale locale;
- minimizzare scavi e movimenti di terra nella sistemazione delle aree.

Le prescrizioni e gli indirizzi morfotipologici

Le NTA della Variante precisano, inoltre, alcuni suggerimenti progettuali utili a definire comuni regole morfotipologiche per l'attuazione degli interventi, di seguito richiamate, che evidentemente potranno essere poi dettagliate e articolate nell'ambito della redazione degli eventuali piani attuativi:

- le aree di concentrazione volumetrica saranno localizzate in posizione centrale sul lotto, mantenendo un'ampia fascia a verde nella parte antistante il fabbricato, in particolare se utile al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dei fabbricati dalla circonvallazione o comunque dalla strada di accesso, e un'ulteriore fascia a verde, continua, nella parte retrostante, in particolare se funzionale a mediare le relazioni tra contesto rurale e ambito produttivo;
- la forma dei fabbricati dovrà essere il più possibile regolare, in pianta e in alzato;
- le coperture, a meno di motivate ragioni, dovranno essere del tipo piano;
- eventuali interrati o seminterrati potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma del fabbricato fuori terra; l'eventuale rampa di accesso dovrà essere integrata nella stessa sagoma.

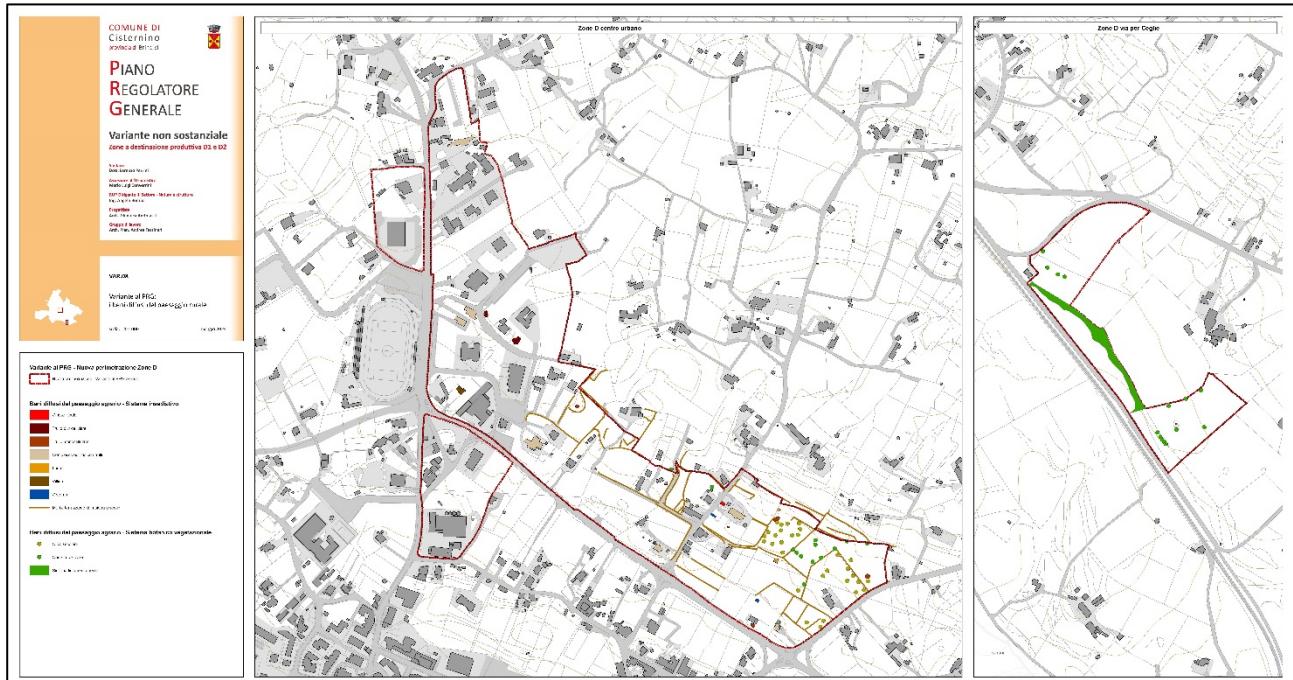
La tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici

Tutti gli interventi ammessi dalla Variante, in considerazione del valore paesaggistico del contesto territoriale di riferimento, dovranno garantire la tutela, la valorizzazione e/o il recupero dei beni diffusi del paesaggio agrario presenti all'interno del perimetro delle zone D del Piano, con particolare riferimento a:

- la chiesa rurale su via per c.da Lamacesare;
- l'edilizia rurale storica di valore testimoniale, in pietra e in pietra a secco (trulli, lamie, caseddhe);
- il sistema dei muri e dei terrazzamenti in pietra a secco;
- le cisterne e le eventuali neviere;
- le aie e le aree pavimentate in pietra di pertinenza dei manufatti di valore storico testimoniale;

- le alberature isolate o a gruppi, con particolare riferimento alle querce e agli olivi monumentali e/o secolari;
 - i sistemi lineari di vegetazione spontanea.

I manufatti di valore storico testimoniale, anche qualora non puntualmente censiti dal Piano, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e dovranno costituire elemento qualificante la progettazione degli interventi di nuova costruzione, garantendo il corretto inserimento di tali beni nelle nuove sistemazioni.



Variante al PRG - Tavola VAR.08 I beni diffusi del paesaggio rurale

Elenco elaborati allegati

La Variante si compone dei seguenti elaborati scritto grafici che integrano e sostituiscono le attuali previsioni del PRG vigente.

- *Relazione illustrativa*
- *Norme Tecniche di Attuazione (stralcio)*

LA VARIANTEPRG

- *VAR.01 VariantePRG: il nuovo perimetro delle zone D1 e D2*
- *VAR.02 VariantePRG: lo stato di fatto*
- *VAR.03 VariantePRG: le zone*
- *VAR.04 VariantePRG: la zonizzazione*
- *VAR.05 VariantePRG: le Unità Minime di Intervento*
- *VAR.06 VariantePRG: i meccanismi attuativi*
- *VAR.07 VariantePRG: le categorie di intervento*
- *VAR.08 VariantePRG: la tutela dei beni diffusi del paesaggio agrario*

IL SISTEMA DELLE TUTELE

- *T.01 Il sistema delle tutele: le previsioni dei piani sovraordinati e i vincoli*
- *T.02 Il sistema delle tutele e la zonizzazione della VariantePRG: le previsioni del PPTR*
- *T.03 Il sistema delle tutele e la zonizzazione della VariantePRG: le previsioni del PAI*
- *T.04 Il sistema delle tutele e la zonizzazione della VariantePRG: elettrodotto e relativa fascia di rispetto*

ALLEGATI

- *A.01 PRG vigente e proposta di Variante: la zonizzazione vigente e il nuovo perimetro delle zone D*
- *A.02 PRG vigente e proposta di Variante: la viabilità*
- *A.03 Piano degli Insediamenti Produttivi PIP e proposta di Variante*

Alla Variante è inoltre allegato il *Rapporto Ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS* redatto nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.