

NTA - Norme Tecniche di Attuazione



COMUNE DI BARI

Comune di Bari

Corso Vittorio Emanuele 84, 70122, Bari - BA, Italia

Piano Urbanistico Esecutivo Bari Costa Sud

Progettisti

RTP

Arch. Nicolò Privileggio – *Coordinatore*
Arch. Manuel Clasadonte
Arch. Stefano Maria Ivaldi
Dott. Geol. Carlo Leoni - *Studi geologici*

Consulente scientifico

Prof. Arch. Marialessandra Secchi

Consulente per la mobilità

Ing. Luca Della Lucia - Padova

Collaboratori

Dott. Urb. Ludovica Lasagni
Arch. Raka Affa Arasya Maharika
Arch. Maria Luz Saldutti
Ing. Giovanni Rossi - mobilità

Comune di Bari

Sindaco

Antonio Decaro

Responsabile del Procedimento

Ing. Pompeo Colacicco
Direttore Ripartizione Urbanistica/ edilizia Privata

Gruppo di lavoro Ripartizione Urbanistica e edilizia privata

Arch. Anna Vella
Direttore Settore Pianificazione del Territorio-P.R.G

Ing. Gianluca D'Ostuni
POS Permessi di costruire

Arch. Jessica Pavone
POS DIA e Condoni

Arch. Costanza Sorrenti
POS Varianti al P.R.G.

Ing. Silvia Bellizzi
Arch. Stefania Colella
Arch. Alessia Cordisco
Ing. Simona Fiore
Ing. Daniela Mancini
Ing. Pierangela Loconte
Arch. Patrizia P. Pirro
Ing. Tommaso Rodio
Arch. Adriano Spada

Segreteria

Dott.ssa Anna Paola Cirelli
Dott.ssa Monica Massarelli
Dott.ssa Mariesa Vacca

INDICE

Parte prima. Caratteri del Piano Urbanistico Esecutivo Bari Costa Sud

Titolo 1. Generalità

- Art. 1 – Elementi costitutivi
- Art. 2 – Contenuti e campo di applicazione
- Art. 3 - Obiettivi del Piano Urbanistico Esecutivo “Bari Costa Sud”
- Art. 4 – Prescrizioni e linee guida

Parte seconda. Disciplina dei paesaggi

Titolo 2. Parco agricolo

- Art. 5 Prestazioni
- Art. 6 Disposizioni generali
- Art. 7 PAM - Parco agricolo metropolitano
- Art. 8 PAU - Parco agricolo urbano

Titolo 3. Parco reticolare

- Art. 9 Prestazioni
- Art. 10 Disposizioni generali

Titolo 4. Parco costiero

- Art. 11 Prestazioni
- Art. 12 Disposizioni generali
- Art. 13 M – Marina
- Art. 14 PUC – Parco urbano costiero
- Art. 15 DP - Dorsale del parco costiero

Titolo 5. Parco sportivo

- Art. 16 Prestazioni
- Art. 17 Disposizioni generali
- Art. 18 Parco sportivo Bellavista
- Art. 19 Parco sportivo Japigia nuova

Titolo 6. Giardini urbani

- Art. 20 Prestazioni
- Art. 21 Disposizioni generali

Titolo 7. Paesaggi di mediazione e connessione

- Art. 22 Prestazioni
- Art. 23 Disposizioni generali

Titolo 8. Corridoi ecologici delle lame

- Art. 24 Prestazioni
- Art. 25 Disposizioni generali

Titolo 9. Parcheggi-parco

- Art. 26 Prestazioni
- Art. 27 Disposizioni generali

Titolo 10. Rete di accessibilità ciclo-pedonale

- Art. 28 Percorsi ciclo-pedonali
- Art. 29 Pista ciclabile in sede propria

Parte terza. Disciplina della rigenerazione urbana

Titolo 11. Ricomposizione e densificazione della città

- Art. 30 Delocalizzazione delle quantità edificatorie
- Art. 31 SeP – Settore interessato da misure Premiali e/o compensative
- Art. 32 SRD - Settori di ricomposizione e densificazione urbana
- Art. 33 SRD A1-A2-A3 Japigia vecchia
- Art. 34 SRD A4 Torre Quetta
- Art. 35 SRD A5 - Sant'Anna
- Art. 36 SRD A6 – Japigia nuova

Titolo 12. Aree di rigenerazione dei tessuti esistenti (AR)

- Art. 37 Prestazioni
- Art. 38 Disposizioni generali
- Art. 39 AR1
- Art. 40 AR 1-T
- Art. 41 AR 2
- Art. 42 AR 3
- Art. 43 AR 4
- Art. 44 AR 5
- Art. 45 AR 6

Titolo 13. Servizi e attrezzature

- Art. 46 Aree per servizi alla residenza
- Art. 47 Area per attrezzature di rango urbano e metropolitano (AU)
- Art. 48 Area per servizi di rango regionale (ASR)
- Art. 49 Aree per attrezzature tecnologiche (TEC)
- Art. 50 Aree cimiteriali (AC)

Parte quarta. Sistemi compensativi e premiali

Titolo 14. Criteri di attuazione della perequazione urbanistica e delle misure premiali

- Art. 51 Indirizzi e criteri di tutela del paesaggio comunale
- Art. 52 Strumenti di coordinamento per il trasferimento delle quantità edificatorie
- Art. 53 Compensazione urbanistica
- Art. 54 Individuazione delle quantità edificatorie di base nei comparti del PUE per i SeP. Misure premiali
- Art. 55 Individuazione delle quantità edificatorie aggiuntive allocate nei SRD e destinate ad ERS
- Art. 56 Individuazione delle quantità edificatorie di base nei comparti del PUE per i SRD
- Art. 57 Comparto di Attuazione
- Art. 58 Determinazione degli indici di edificabilità territoriale dei SRD

Parte prima.
Caratteri del Piano Urbanistico Esecutivo Bari Costa Sud

Titolo 1. Generalità

Art. 1 Elementi costitutivi

1. Il “Piano Urbanistico Esecutivo Bari Costa Sud” è costituito dai seguenti documenti:

- a) Relazione generale che illustra il quadro conoscitivo, gli obiettivi e i contenuti del Piano e le sue modalità attuative
- b) Tavole:
 - Tav. P.1 Inquadramento (scala 1:10.000)
 - Tav. P.2 Planimetria generale (scala 1:5000)
 - Tav. P.3 Planimetria – Quadrante A1 (scala 1:2000)
 - Tav. P.4 Planimetria – Quadrante B1 (scala 1:2000)
 - Tav. P.5 Planimetria – Quadrante A2 (scala 1:2000)
 - Tav. P.6 Planimetria – Quadrante B2 (scala 1:2000)
 - Tav. P.7 Planimetria – Quadrante C2 (scala 1:2000)
 - Tav. P.8 SRD Japigia vecchia – Comparti A1 / A2 / A3 (scala 1:1000)
 - Tav. P.9 SRD Torre Quetta – Comparto A4 (scala 1:1000)
 - Tav. P.10 SRD Japigia nuova – Comparto A6 (scala 1:1000)
 - Tav. P.11 SRD S. Anna - Comparto A5 (scala 1:1000)
 - Tav. P.12 Rappresentazione dei SRD su mappa catastali (scala 1:5000)
- c) Norme tecniche di attuazione
- d) Norme grafiche:
 - N.1 Conformazione del suolo al piede degli edifici (piante, sezioni: scala 1:500)
 - N.2 Allineamenti obbligatori (scala 1:500)
 - N.3 Perimetri costruttibili e altezze (scala 1:1.000)
 - N.4 Compensazione e misure premiali
- e) Sono allegati del Piano Urbanistico Esecutivo, ne sono parte integrante e ne forniscono l’interpretazione:
 - V.1 Verifica standard urbanistici
 - V.2 Verifica standard urbanistici

 - L.1 Linee guida del parco costiero
 - L.2 Linee guida per l’accessibilità al mare e per le strutture temporanee di servizio alla balneazione
 - L.3 Linee guida per la rigenerazione urbana
 - L.4 Linee guida per gli spazi aperti
 - L.5 Criteri di intervento sul sistema viabilistico
 - L.6 Criteri d’implementazione delle SRD

Indagini geologiche

Relazione: *Studio geologico a supporto del Piano Urbanistico Esecutivo Bari Costa Sud*

- G.1 Carta geologica e strutturale g1
- G.2 Carta della soggiacenza della falda freatica e dei pozzi freatici censiti
- G.3 Carta degli elementi idrici e geomorfologici
- G.4 Carta dei vincoli
- G.5 Curve di livello

Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria:

- OP. 1 Sezioni stradali tipo
- OP. 2 Sottoservizi. Rete telefonica
- OP. 3 Sottoservizi. Rete fogne bianche

Progetto preliminare:

- PR.1 Schema direttore dei paesaggi
- PR.2 I nove paesaggi di Costa Sud
- PR.3 Immagine guida della trasformazione
- PR.4 La città paesaggio per temi
- PR.5 Luoghi e pratiche del parco costiero
- PR.6 Una strategia per la mobilità sostenibile
- PR.7 Sezione di città – Pane e Pomodoro, Japigia vecchia, Cuneo verde (scala 1:2000)
- PR.8 Il completamento della città esistente. Il quartiere Japigia vecchia
- PR. 9 Il progetto del parco costiero. Pane e Pomodoro, parco del Valenzano
- PR.10 Sezione di città – Torre Quetta, Caldarola, Japigia nuova
- PR.11 Il completamento della città esistente. Il quartiere Torre Quetta
- PR.12 Il progetto del parco costiero. Torre Quetta, Japigia nuova
- PR.13 Il completamento della città esistente. Japigia nuova
- PP.14 Sezione di città – Torre Carnosa, Parco Bellavista, parco agricolo
- PR.15 Il parco reticolare e l'orticoltura costiera
- PR.16 Il progetto del parco costiero. Torre Carnosa, Parco Bellavista, lido Trullo
- PR.17 Sezione di città – S.Anna, parco agricolo
- PR.18 Il completamento della città esistente. Il quartiere S. Anna
- PR.19 Il completamento della città esistente. Il quartiere S. Anna
- PR.20 Il progetto del parco costiero. Dal quartiere S.Anna alla lama San Giorgio
- PR.21 Un progetto di sostenibilità
- PR.22 Sezioni topografiche – Ambiti A1 / A2 / A3
- PR.23 Sezioni topografiche – Ambiti A4 / A6
- PR.24 Sezioni topografiche – Ambito A5

Quadro conoscitivo

Elaborati di analisi

- A.1 - Inquadramento territoriale
 - A.1.1 - Risorse ambientali paesaggistiche e rurali
 - A.1.2 - Sistema insediativo
 - A.1.3 - Rete infrastrutturale

A.2 - Ricognizione giuridica

A.2.1 - PRG

A.2.2 - Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P. Ambiti estesi

A.2.3 - Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P. Aree escluse dalle norme

A.2.4 - Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P. Decreti Galasso, idrologia superficiale, assetto geomorfologico.

A.2.5 - Variante di adeguamento del PRG al PUTT/P. Regime giuridico delle aree tutelate

A.2.6 - PPTR - componenti geomorfologiche

A.2.7 - PPTR - componenti idrogeologiche

A.2.8 - PPTR - componenti botanico vegetazionali

A.2.9 - PPTR - componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

A.2.10 - PPTR - componenti culturali e insediative

A.2.11 - PAI

A.2.12 - Vincoli esistenti

A.3 - Stato di fatto

A.3.1 - Perimetro PUE su aerofotogrammetrico

A.3.2 - Perimetro PUE su catastale

A.3.3 - Perimetro PUE su ortofoto

A.4 - Rilievo aspetti ambientali

A.4.1 - Elementi costitutivi del paesaggio

A.4.2 - Paesaggio rurale

A.5 - Rilievo degli aspetti insediativi

A.5.1 - Funzioni e servizi

A.5.2 - Patrimonio culturale

A.5.3 - Fasi dell'edificazione

A.5.4 - Parti di città

A.5.5 - Parti di città e forme dell'abitare 1

A.5.6 - Parti di città e forme dell'abitare 2

A.5.7 - Parti di città e forme dell'abitare 3

A.5.8 - Stato di attuazione

A.5.9 - I luoghi del loisir

A.6 - Rilievo degli aspetti infrastrutturali

A.6.1 - Mobilità sistematica

A.6.2 - Spostamenti in generazione e attrazione

A.6.3 - Spostamenti in generazione per zona censuaria 2011

A.6.4 - Spostamenti in attrazione per zona censuaria 2011

A.6.5 - Spostamenti in generazione per zona censuaria 2021

A.6.6 - Gerarchizzazione rete stradale

A.6.7 - Mappa del trasporto pubblico

A.7 - Rilievo planialtimetrico e sezioni caratteristiche

A.7.1 - Sezioni territoriali

A.7.2 - Carta topografica

A.8 - Documentazione fotografica

A.8.1 - Rilievo fotografico

A.8.2 - Rilievo fotografico

Quadro interpretativo di sintesi

B.1 - Qualità ambientali del contesto

B.1.1 - La città e la campagna

B.1.2 - Tra la città e il mare: la costruzione del paesaggio costiero

B.1.3 - Il litorale: temi e problemi 1

B.1.4 - Il litorale: temi e problemi 2

B.2 - Qualità del sistema insediativo, delle reti e della mobilità

B.2.1 - Gli spazi dell'abitare

B.3.1 - Il paesaggio dell'infrastruttura

Documentazione relativa all'assetto proprietario del piano

Relazione Finanziaria

Bozza di convenzione

Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto preliminare d'orientamento (RPO)

Art. 2 Contenuti e campo di applicazione

1. Il documento formato dai materiali elencati nell'Art. 1 costituisce il Piano Urbanistico Esecutivo Bari Costa Sud, elaborato ai sensi delle vigenti leggi. Esso costituisce variante al PRG vigente in adeguamento al PPTR (2015) da approvarsi quale Piano di Intervento (PI) ai sensi e per gli effetti dell'art.10 (Norma transitoria - Piani di Intervento) della L.R. n. 18/2019 "Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse", in coerenza con la L.R. n. 21/2008 "Norme per la rigenerazione urbana", ed in particolare con gli artt. 4 (Contenuti dei programmi integrati di rigenerazione urbana) e 6 (Procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali comunali).

Art. 3 - Obiettivi del Piano Urbanistico Esecutivo "Bari Costa Sud"

1. Il Piano Urbanistico Esecutivo "Bari Costa Sud" (Piano o PUE) persegue la tutela e la valorizzazione attiva delle aree del territorio comunale caratterizzate da elevata rilevanza ambientale, paesaggistica e architettonica, al fine di salvaguardarne l'identità e il valore storico-patrimoniale, preservarle dall'edificazione e incentivarne l'uso paesaggisticamente compatibile.
2. Il Piano attua strategie di contenimento delle aree di espansione a carattere residenziale, promuove ed incentiva azioni di completamento della città esistente con conseguente risparmio di suolo non urbanizzato e caratterizzato da elevata rilevanza ambientale, paesaggistica e architettonica.
3. Il Piano persegue il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione del sistema naturalistico- ambientale individuati dal DPRU e garantisce la realizzazione degli interventi di riqualificazione urbana in termini di:
 - a) incremento della funzionalità della rete ecologica, attraverso la protezione, la rinaturalizzazione e la valorizzazione ecologico-fruttiva del sistema delle lame;

- b) conservazione e potenziamento dei lembi residui di naturalità della fascia costiera;
- c) promozione e formazione di nuove aree verdi secondo una distribuzione strategica ai fini della continuità della rete ecologica;
- d) contenimento delle previsioni insediative residue attraverso la riduzione e razionale ricollocazione di quantità edificatorie finalizzate ad eliminare i detrattori ambientali e realizzare interventi di riqualificazione e valorizzazione urbana e ambientale;
- e) ricucitura e messa in connessione del verde urbano esistente.

Art. 4 Prescrizioni e linee guida

1. Le prescrizioni del Piano si articolano in tre parti:

- la “disciplina dei paesaggi” rappresentati dalle tavole di Piano per i quali vengono espressi indirizzi operativi (morfologici e funzionali) fissati da parametri che devono essere rispettati nell’elaborazione dei successivi livelli di progettazione;
- la “disciplina della rigenerazione urbana” nella quale vengono definite le regole insediative, morfologiche e funzionali dei “Settori di ricomposizione e densificazione urbana” (SRD) individuati dal Piano e le prescrizioni relative alla rigenerazione dei tessuti esistenti (AR), ai servizi e alle attrezzature. La disciplina della rigenerazione urbana integra ed esplicita i contenuti prescrittivi delle tavole di Piano e si specifica ulteriormente nelle Norme grafiche relative alla conformazione del suolo al piede degli edifici, agli allineamenti obbligatori, ai perimetri costruttibili e alle altezze degli edifici;
- i “sistemi compensativi e premiali” individuano le regole che definiscono i contenuti edificatori del Piano e in particolare i criteri di attuazione dei meccanismi di compensazione urbanistica e delle misure premiali. Le modalità di attuazione, per ciascun settore SRD, dei sistemi compensativi e premiali sono definite nella scheda N4 delle Norme grafiche.

2. Il Piano è accompagnato da specifiche “Linee guida” alla progettazione che riguardano l’accessibilità al mare, il parco costiero, la rigenerazione urbana e gli spazi aperti.

Le linee guida hanno valore di indirizzo e supporto alla progettazione e di verifica della coerenza dei livelli successivi di progettazione con gli obiettivi del PUE. A tal fine lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione dovrà dimostrare la coerenza di quanto proposto con le indicazioni in esse contenute.

Parte seconda. Disciplina dei paesaggi

Titolo 2. Parco agricolo

Art. 5 Prestazioni

Le aree definite quali “parco agricolo” promuovono azioni di salvaguardia, recupero e valorizzazione del paesaggio agricolo nelle sue componenti idro-geomorfologiche, colturali, antropiche, storico-culturali e insediative, in attuazione degli obiettivi del PPTR.

I parchi agricoli promuovono la fruizione lenta del paesaggio agricolo e la biodiversità; sviluppano forme di agricoltura multifunzionale che associano alle attività agricole propriamente dette la fornitura di servizi a valenza pubblica e sociale (didattica, formazione, tutela e presidio ambientale, servizi ecosistemici), ricreativa e turistica; promuovono le colture tradizionali e prodotti di alta qualità con marchio certificato e concorrono all’attivazione di sistemi economici locali.

Art. 6 Disposizioni generali

1. I parchi agricoli si costruiscono attraverso un insieme coordinato di interventi volti a ripristinare e rafforzare le connessioni tra costa ed entroterra, sia dal punto di vista del sistema ecologico-ambientale che dal punto di vista della continuità del paesaggio e della percorrenza ciclo-pedonale.
2. L’accesso e la fruizione dei parchi agricoli sono garantiti dal “parco reticolare” (Titolo 3), principale spazio di connessione ciclo-pedonale del parco agricolo. Dovrà comunque essere assicurata la libera percorrenza di tutti i percorsi poderali e interpoderali che non potranno essere asfaltati né cementati.
3. Il parco agricolo e il parco reticolare costituiscono una medesima unità di paesaggio la cui attuazione richiede un progetto unitario coordinato.
4. I Parchi agricoli si distinguono in “Parco agricolo metropolitano” e “Parco agricolo urbano”. In coerenza con gli obiettivi di cui all’Art. 5, comma 1, i Parchi agricoli si attuano attraverso le seguenti misure:
 - a) la realizzazione del parco reticolare quale componente essenziale del sistema di accessibilità e fruizione del parco agricolo
 - b) il ripristino, lo sviluppo e la valorizzazione delle colture appartenenti alla tradizione locale;
 - c) il mantenimento delle presenze vegetazionali e naturalistiche significative,
 - d) l’incremento di filari e masse arboree con l’utilizzo di specie appartenenti alla tradizione locale al fine di promuovere la biodiversità
 - e) l’impianto di essenze arboree ornamentali.
 - f) il contenimento dell’uso di concimi chimici e antiparassitari;
 - g) il restauro e la valorizzazione dell’edilizia rurale e dei manufatti di particolare interesse storico-patrimoniale (pozzi, norie);
 - h) Il restauro, la manutenzione e valorizzazione del sistema di muri a secco esistenti e il mantenimento dei tracciati poderali e interpoderali;
 - i) azioni di salvaguardia idrogeologica che mantengano l’efficienza delle canalizzazioni o provvedano il ripristino della loro funzionalità là dove sia stata manomessa;
 - j) la messa in opera di sistemi di raccolta e riciclo delle acque meteoriche a scopo di irrigazione e/o per altri usi non domestici, attraverso opere di ingegneria naturalistica;
 - k) la rimozione delle attività non compatibili con il parco quali, a titolo di esempio, aree per la rottamazione, depositi di materiali edili, aree di deposito mezzi pesanti;
 - l) la rimozione delle superfici asfaltate e/o impermeabilizzate
 - m) la realizzazione di percorsi dedicati alla mobilità attiva ciclo-pedonale aggiuntivi a quelli previsti all’interno del parco reticolare, senza impermeabilizzazione del suolo

5. Le superfici pavimentate dovranno essere minimizzate e dovranno comunque essere realizzate con materiali e tecniche che mantengano le capacità filtranti del terreno con un coefficiente di permeabilità minima in ciascun punto $K=1 \times 10^{-4}$ m/s. Le pavimentazioni dovranno essere posate su terreni e/o sottofondi dotati almeno di una permeabilità pari a quella della pavimentazione stessa ($K=1 \times 10^{-4}$ m/s).
6. Eventuali dispositivi di recinzione o a protezione di aree attrezzate, ove strettamente necessari, dovranno essere integrati nel progetto di paesaggio, minimizzandone l'impatto fisico e visuale attraverso l'uso di barriere vegetali o piccoli rilevati di terra.
7. Il recupero dei manufatti esistenti dovrà, ove possibile, avere priorità sugli interventi di nuova costruzione, fatto salvo il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali.
8. Sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti e privi di valore identitario e paesaggistico, destinati unicamente ad attività connesse all'agricoltura, all'orticoltura e comunque senza aumento di volumetria e di SL. Le opere dovranno garantire in ogni caso la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.
 - b) demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, senza incremento della SL e della superficie coperta esistente. Gli inerti derivanti da eventuali demolizioni dovranno in via prioritaria, essere reimpiantati in sito.
9. Sono espressamente escluse:
 - a) destinazioni residenziali, ancorché connesse alle attività agricole o alla custodia e guardiania delle attività presenti, fatti salvi gli immobili preesistenti con destinazione residenziale.
 - b) impianti fotovoltaici e agrivoltaici, ad eccezione di quelli installati o previsti sulla copertura degli edifici
 - c) attività estrattive
 - d) depositi di materiali edili, aree per lo stoccaggio e/o il trattamento dei rifiuti;
 - e) aree camper
10. È ammessa la realizzazione di pergolati o tettoie per il ricovero di prodotti agricoli, attrezzi e macchine agricole, mezzi di servizio e manutenzione, fermo restando il rispetto delle tutele paesaggistiche e ambientali, secondo i seguenti parametri:
 - parco agricolo metropolitano: superficie non maggiore di 800 mq
 - parco agricolo urbano: superficie non maggiore di 500 mq

Art. 7 PAM - Parco agricolo metropolitano

1. Il Parco Agricolo Metropolitano comprende i terreni agricoli situati a sud della attuale SS-16 Adriatica.
2. L'attuazione del Parco Agricolo Metropolitano comprende la realizzazione del parco reticolare ricadente all'interno del proprio perimetro. L'uso pubblico del parco reticolare dovrà essere garantito.
3. La realizzazione del parco beneficia di misure premiali, applicabili al settore individuato (SeP) e normate dalla disciplina del relativo comparto di attuazione, secondo le modalità definite e quantificate all'interno della Parte III e della Parte IV delle presenti norme. I proprietari delle aree interessate potranno usufruire delle suddette misure premiali solo a fronte dell'attuazione, a propria cura, di tutti gli interventi necessari alla completa realizzazione del parco agricolo, ivi comprese le fasce del parco reticolare ricadenti nel perimetro di intervento. La definizione degli usi pubblici e delle eventuali cessioni sarà oggetto di apposite convenzioni al momento dell'attuazione.
4. Destinazione d'uso
 La caratterizzazione funzionale prevalente del parco agricolo metropolitano è l'attività agricola. Per la determinazione del carattere prevalente dell'attività agricola si dovrà fare riferimento al fatturato annuo.

5. Attività integrative ammesse

All'interno del parco agricolo metropolitano sono ammesse attività integrative finalizzate all'ampliamento dell'offerta di servizi del parco, nel rispetto della destinazione funzionale agricola prevalente e fermo restando il rispetto delle tutele paesaggistiche e ambientali. Le funzioni integrative ammesse sono le seguenti:

- a) didattica e formazione professionale;
 - b) bar/ristorazione, attività ludico-ricreative
 - c) attività ricettive ivi compresi ostelli, foresterie annessi alle attività del parco
 - d) spazi aperti attrezzati per servizi sportivi, ludico/ricreativi aggregabili in singole unità ≤ 1600 mq;
 - e) agro-campeggi, escluse le aree camper, per una superficie totale non maggiore di 1000 mq ciascuno che non comportino sigillatura di suolo né richieste di aree a parcheggio eccedenti i limiti di cui al successivo comma 6;
 - f) vivai e orticoltura, anche in serre, per una superficie totale non superiore a 10.000 mq per ciascuna unità.
6. I parcheggi, tanto pertinenziali che pubblici o ad uso pubblico non potranno superare la dimensione di 500 mq o 20 posti auto per ciascuna unità. I parcheggi dovranno essere dotati di alberature regolari e avere una superficie permeabile uniforme trattata con terra o ghiaia stabilizzata, con la tecnica del "prato armato" o similari.
7. Parametri edificatori:
- a) IT: indice di edificabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;
 - b) IC: indice di copertura: max 2% dell'area;
 - c) H: altezza massima: 8 m;
 - d) Volume massimo ammissibile per ciascun edificio: 1000 mc
 - e) Dc: distanza dei fabbricati dai confini: H/2 e comunque min. 5 ml.;
 - f) Ds: distanza dalle strade: H/2 e comunque min. 5 ml.;

Art. 8 PAU – Parco agricolo urbano

1. Il "parco agricolo urbano" è un parco pubblico ad uso prevalentemente agricolo da realizzare su terreni adiacenti ai tessuti edificati e situati tra l'attuale tracciato della ferrovia e via Gentile.
2. Il parco agricolo urbano promuove la riqualificazione paesaggistica attraverso lo sviluppo di attività agricole e orticole; concorre allo sviluppo di forme innovative di socialità; promuove la fruibilità del paesaggio costiero e la connessione con i tessuti edificati esistenti.
3. La realizzazione del parco agricolo urbano è riservata al pubblico; può essere attuata anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione. La realizzazione può essere suddivisa in unità minime di intervento pari a 3500 mq.
4. Destinazione d'uso
La caratterizzazione funzionale del parco agricolo urbano è definita dalle seguenti attività: orticoltura, frutteti e attività agricole, inclusi orti e giardini botanici per scopi didattici e di ricerca: minimo 70%
5. Attività integrative ammesse
Sono ammesse attività integrative connesse agli usi caratterizzanti, nel rispetto della quota prevalente relativa all'orticoltura di cui al comma 4 e fermo restando il rispetto delle tutele paesaggistiche e ambientali. Le attività integrative ammesse sono le seguenti:
 - a) orti urbani e orti a gestione familiare (unità minime di 25 mq) massimo 15% della St

- b) spazi aperti attrezzati per servizi sportivi, ludico/ricreativi aggregabili in singole unità ≤ 2400 mq
 - c) bar / ristorazione
 - d) spazi polifunzionali per eventi e associazioni
 - e) agro-campeggi, escluse le aree camper, per una superficie totale non maggiore di 1000 mq ciascuno, che non comportino sigillatura di suolo né richieste di aree a parcheggio eccedenti i limiti di cui al successivo comma 6.
 - f) locali di servizio di tipo non residenziale (servizi igienici, spogliatoi, depositi attrezzi etc.)
6. I parcheggi, tanto pertinenziali che pubblici o ad uso pubblico, non potranno superare la dimensione di 250 mq o 10 posti auto per ciascuna unità. I parcheggi dovranno essere dotati di alberature regolari e avere una superficie permeabile uniforme trattata con terra o ghiaia stabilizzata, con la tecnica del “prato armato” o similari.
7. Parametri edificatori:
- a) IT: indice di edificabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;
 - b) IC: indice di copertura: max 2% dell'area;
 - c) H: altezza massima: 3,5 m;
 - d) Volume massimo ammissibile per ciascun edificio: 500 MC
 - e) Dc: distanza dei fabbricati dai confini: H/2 e comunque min. 5 ml.;
 - f) Ds: distanza dalle strade: H/2 e comunque min. 5 ml.;

Titolo 3. Parco reticolare

Art. 9 Prestazioni

Il parco reticolare connette l'entroterra e la costa; consente la fruizione lenta del paesaggio agricolo; realizza il riammagliamento del sistema degli spazi pubblici esistenti e di progetto, creando un sistema continuo di spazi pubblici a supporto della città e dei quartieri; crea una diffusa rete di connessioni ecologiche volte ad aumentare la biodiversità, a migliorare il comfort ambientale e a favorire il passaggio e la riproduzione della fauna;

Art. 10 Disposizioni generali

1. Il parco reticolare è un parco pubblico o ad uso pubblico costituito da una rete di percorsi e spazi verdi attrezzati. Il Parco reticolare costituisce una medesima unità di paesaggio con il parco agricolo metropolitano e con il parco agricolo urbano dei quali garantisce l'accesso e la fruizione pubblica. La sua attuazione, tanto nel parco agricolo metropolitano che nel parco agricolo urbano, richiede l'elaborazione di un progetto unitario, accompagnato da tutti gli elaborati necessari nelle scale adeguate a dimostrare la coerenza con i criteri espressi nell'allegato L.5 Linee Guida del Parco costiero.
2. Il Parco reticolare si compone di una rete continua di spazio aperto con sezione tipo di larghezza pari a 13 m., trattata con prato campestre, provvista di alberature a filare, vegetazione arbustiva e di una rete di percorsi di larghezza massima pari a 3,5 m.
3. I percorsi devono essere a priorità ciclo-pedonale e consentire solo il transito di mezzi agricoli, mezzi di soccorso, veicoli privati di servizio alle attività e per la manutenzione del verde. Apposite piazzole di dimensione massima 10 X 2,5 m. su suolo non sigillato potranno essere predisposte lungo i percorsi per permettere l'incrocio tra veicoli.
4. Tanto i percorsi – ivi compresi quelli esistenti – che le aree attrezzate non potranno essere asfaltati e dovranno essere realizzati con materiali che mantengano le capacità drenanti del terreno (es. terra o ghiaia stabilizzata, prato armato). Le superfici pavimentate dovranno essere ridotte al minimo e comunque essere realizzate con materiali e tecniche che mantengano le capacità filtranti del terreno con un coefficiente di permeabilità minima in

ciascun punto $K=1 \times 10^{-4}$ m/s. Le pavimentazioni dovranno essere posate su terreni e/o sottofondi dotati almeno di una permeabilità pari a quella della pavimentazione stessa ($K=1 \times 10^{-4}$ m/s).

5. I muri a secco e gli altri manufatti di interesse storico-culturale quali pozzi e norie dovranno essere restaurati e valorizzati come elementi identitari e qualificanti del parco reticolare.

6. Vegetazione

All'interno del Parco reticolare dovrà essere realizzata una piantumazione regolare continua con alberi ad alto fusto, in grado di garantire una copertura ombrosa. Dovranno essere utilizzate specie arboree appartenenti alla tradizione del paesaggio agrario della Puglia centrale. Le linee di contatto tra parco reticolare e parco agricolo dovranno essere piantumate con fasce di vegetazione arbustiva.

7. Gestione delle acque meteoriche

Il parco dovrà essere dotato sistemi di ritenzione/ infiltrazione naturale delle acque meteoriche attraverso opere di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale (es. fossati erbosi, trincee di infiltrazione, bacini di ritenzione/infiltrazione). Detti sistemi dovranno essere progettati come elementi esteticamente qualificanti del parco e parte integrante del suo disegno. Saranno adottate soluzioni volte a favorire la raccolta e riciclo delle acque meteoriche a scopo di irrigazione e/o per altri usi non domestici

8. Attrezzature del parco reticolare (Apr)

Le attrezzature del parco reticolare dovranno essere localizzate, in via prioritaria, nelle aree indicate mediante apposita simbologia nelle tavole di Piano (Apr).

Fermo restando il rispetto delle tutele paesaggistiche e ambientali, è ammessa la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- a) chioschi e padiglioni in moduli accorpabili fino a un massimo di 150 mq, con funzione di servizio (es. servizi igienici; deposito attrezzi e rifiuti, spazio polivalente per feste o riunioni). Dovranno essere realizzati con tecniche reversibili e a basso impatto ambientale e provvisti di annesso spazio esterno per tavoli e sedute;
- b) attività sportive e ludico/ ricreative all'aperto
- c) pergolati o tettoie polivalenti in moduli accorpabili fino a un massimo di 150 mq.
- d) 1 parcheggio biciclette di minimo 20 posti

9. Area camper

È ammessa la realizzazione di un'area camper nel sito individuato lungo via G.Papalia e indicato con apposita simbologia nelle tavole di Piano. La realizzazione dell'area camper dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- a) l'area non potrà essere asfaltata e la sua sistemazione deve essere comunque reversibile così da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico qualora non sia più necessaria;
- b) la superficie deve essere omogenea e il suo margine deve essere segnato da impianti vegetazionali (siepi o filari). Per il trattamento del suolo valgono le prescrizioni di cui al comma 4. È ammesso l'uso di autobloccanti inerbiti (superficie inerbite in ogni punto $\geq 70\%$ dell'intera superficie trattata) o tecniche similari che mantengano le capacità drenanti del terreno;
- c) dovrà essere garantita la copertura alberata dell'area mediante piantumazione con impianto regolare;
- d) sono ammessi chioschi e servizi igienici per una incidenza non superiore al 1% della superficie complessiva. Le aree di deposito rifiuti dovranno essere dotate di adeguate schermature vegetali

10. Parametri edificatori

- a) Indice di edificabilità territoriale It: 0,05 mc/mq
- b) H massima: 3,5 m.

Titolo 4. Parco costiero

Art. 11 Prestazioni

Il parco costiero promuove la rigenerazione ambientale, urbana e paesaggistica della costa con l'obiettivo di realizzare un parco pubblico che connetta l'entroterra al mare. Il parco urbano costiero ha per obiettivi salvaguardare e valorizzare il paesaggio costiero nelle sue componenti idro-geomorfologiche, naturalistiche, storico-culturali; creare un luogo di grande qualità paesaggistica in grado di garantire al tempo stesso un elevato comfort ambientale e bassi costi di manutenzione; garantire e promuovere la fruizione pubblica della fascia costiera e del litorale integrando nel disegno del parco una diffusa dotazione di servizi e attrezzature a basso impatto ambientale; consentire un accesso al mare diffuso e agevole tanto per la balneazione che per gli sport acquatici; creare uno spazio ludico-ricreativo a servizio della città, sicuro, inclusivo e animato durante tutto l'anno.

Art. 12 Disposizioni generali

1. Il Parco costiero si compone della "Marina", del "Parco urbano costiero" e della "Dorsale del parco", principale percorso di connessione longitudinale dedicato alla mobilità attiva.
2. Il parco costiero dovrà essere realizzato come un'opera unitaria capace di fornire qualità paesaggistica, ambientale, di uso e di economicità della manutenzione coerente e costante su tutta la sua estensione. La sua realizzazione è subordinata alla redazione di progetto esteso all'intero ambito che dovrà coordinare in un disegno unitario di paesaggio in scala non inferiore a 1:500 tutti gli interventi previsti. All'interno dei processi di autorizzazione delle opere progettate dovranno essere prodotti tutti gli elaborati necessari nelle scale adeguate a dimostrare la coerenza del progetto, ivi compresi gli elementi vegetazionali, le recinzioni dei terreni sportivi e gli elementi di arredo, con i criteri espressi nell'Allegato L.1 *Linee guida del Parco costiero*.
3. I siti di nidificazione delle specie migratorie tra le quali il Frattino dovranno essere salvaguardati. Tutti gli interventi dovranno adottare adeguate misure di protezione dei siti di nidificazione mappati nel capitolo "09. Elementi per la conservazione e la gestione del patrimonio naturalistico della fascia costiera" all'interno dell'Allegato L.1 *Linee guida del Parco costiero*. Particolare attenzione dovrà essere portata alla salvaguardia dei siti di riproduzione durante la fase di cantierizzazione delle opere.
4. Il progetto dell'illuminazione, inclusa la scelta dei corpi illuminanti, dovrà essere coordinato mediante un progetto illuminotecnico per l'intero parco costiero; dovrà ridurre al minimo l'inquinamento luminoso notturno prestando attenzione alle condizioni di luce più idonee per i singoli spazi del parco in relazione alle attività che verranno svolte e alla sicurezza durante le ore serali e notturne.
I dispositivi illuminanti dovranno prevedere tecnologie a LED a basso consumo energetico, ed eventualmente potranno essere equipaggiati con piccoli pannelli fotovoltaici per la produzione di energia e/o sistemi intelligenti di accensione e spegnimento (sensori di movimento per illuminazione adattiva). Si suggerisce l'uso di dispositivi illuminanti con temperature colore calda (2700-3000 K).

Art. 13 MAR – Marina

1. Nella Marina dovranno essere attuate misure coordinate per garantire la fruibilità del mare per la balneazione e per gli sport acquatici; la difesa dall'erosione; il ripristino e salvaguardia del sistema dunale, ove ancora presente. Lungo via A. Giovine i terrapieni in fregio alla strada litoranea utilizzati oggi come parcheggi dovranno essere rigenerati per ospitare attrezzature sportive o attività all'aperto di supporto alla balneazione.
2. L'accesso al mare per la balneazione dovrà essere garantito lungo l'intera marina. L'accesso al mare dovrà essere agevole e sicuro anche per le persone a mobilità ridotta.
3. Le modalità di intervento e le tipologie di manufatti finalizzati a garantire l'accesso al mare dovranno essere coordinati all'interno di un progetto unitario esteso all'intero tratto di litorale compreso nel PUE; il progetto dovrà

dimostrare la coerenza con i principi espressi nell'allegato L.2 *Linee guida per l'accesso al mare*, allegate alle presenti norme.

4. Il progetto delle opere di difesa dall'erosione, inclusi gli interventi di adeguamento o ripristino delle opere esistenti, dovrà rispondere anche alle finalità di fruizione pubblica del paesaggio costiero e marino. A tal fine le sistemazioni idrauliche e i nuovi manufatti con funzione di difesa dovranno, ove possibile, integrare soluzioni permanenti che permettano il loro utilizzo per attività balneari o a supporto degli sport acquatici, favorendo l'accesso all'acqua in sicurezza (es. gradoni, scalette, corrimano, scivoli per piccoli natanti).

5. Interventi ammessi

Fermo restando il rispetto delle tutele paesaggistiche e ambientali, all'interno della marina sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro e valorizzazione di edifici e manufatti di interesse storico-patrimoniale
- b) manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti e privi di valore identitario e paesaggistico, ivi compresi pontili e piattaforme in cemento, destinati unicamente ad attività connesse alla balneazione, agli sport acquatici e al parco costiero e comunque senza aumento di volumetria. Le opere dovranno garantire in ogni caso la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.
- c) l'allestimento temporaneo di apposite aree scoperte da destinare al rimessaggio all'aperto di piccole imbarcazioni (di lunghezza inferiore a 5m.) in unità di dimensione non maggiore di 800 mq.
- d) È espressamente esclusa la realizzazione di aree di parcheggio

6. Sistema dunale

Il sistema dunale dovrà essere interessato da interventi di ripristino e consolidamento.

Gli interventi dovranno essere progettati previo rilievo specifico dello stato attuale del cordone dunale, delle attuali opere di ripascimento della costa (con particolare attenzione alle opere di bonifica Fibronit) e delle opere di difesa costiera esistenti.

L'intera superficie del cordone dunale dovrà essere piantumata con le specie arbustive ed erbacee tipiche della macchia mediterranea tali da garantire una elevata biodiversità. Sono ammessi sentieri realizzati con tecniche reversibili e materiali di riciclo.

Art. 14 PUC – Parco urbano costiero

1. Il parco urbano costiero si sviluppa lungo il tratto di costa a nord dell'attuale linea ferroviaria e compreso tra via Giacomo Matteotti e la foce della Lama San Giorgio.

2. Vegetazione

Il parco costiero dovrà garantire una equilibrata combinazione delle seguenti componenti vegetazionali:

- a) Giardini d'ombra: i giardini d'ombra che occupano il 35 % della superficie totale del parco, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
piantumazione regolare di alberi ad alto fusto, in grado di garantire una copertura ombrosa di ampia estensione ed elevata permeabilità visuale verso il mare (es. sesto d'impianto 12 x 12 m, o comunque congruente con le specie arboree scelte). Dovranno essere utilizzate specie arboree appartenenti alla tradizione del paesaggio costiero mediterraneo.
- b) Prato campestre: prato polifita realizzato con diverse specie erbacee e arbustive resistenti alla siccità. La scelta delle specie erbacee deve garantire la biodiversità, deve prediligere le specie della tradizione locale e garantire un effetto cromatico cangiante.
All'interno del prato si dovrà garantire una combinazione equilibrata tra zone soleggiate e zone d'ombra tramite l'impianto di specie arboree di media grandezza appartenenti alla tradizione del paesaggio costiero mediterraneo.

- c) Giardini di macchia mediterranea: giardini caratterizzati da vegetazione arbustiva tipica della macchia mediterranea. La selezione delle specie dovrà essere congruente con il paesaggio costiero della Puglia centrale. La vegetazione arbustiva deve permettere l'attraversamento dei pedoni per mezzo di piccoli sentieri. Il giardino dovrà garantire una combinazione equilibrata tra zone soleggiate e zone d'ombra tramite l'impianto di specie arboree di media grandezza idonee e congruenti con il paesaggio costiero mediterraneo.

3. Attrezzature del parco costiero (Apc)

La localizzazione delle attrezzature del parco costiero è specificata a titolo indicativo nelle tavole di Piano mediante apposita simbologia. Fermo restando il rispetto delle tutele paesaggistiche e ambientali e delle prescrizioni relative al trattamento del suolo di cui al successivo comma 8, il parco dovrà essere dotato delle seguenti attrezzature:

- a) chioschi e padiglioni di servizio in moduli accorpabili fino a un massimo di 100 mq, con funzione di bar-ristorazione; spogliatoi; servizi igienici; depositi attrezzi e rifiuti. Chioschi e padiglioni dovranno essere disposti a una distanza minima di 100 m. l'uno dall'altro; dovranno essere realizzati con tecniche reversibili e a basso impatto ambientale e provvisti di annesso spazio esterno per tavoli e sedute;
- b) panchine, tavoli da picnic e fontanelle in numero congruo e uniformemente distribuiti su tutta la superficie del parco e lungo la rete dei percorsi.
- c) attrezzature sportive all'aperto per la pratica dilettantistica ad accesso libero
- d) attrezzature ludico-ricreative all'aperto, di dimensione max 600 mq ciascuna
- e) parcheggi biciclette
- f) aree per i cani

4. Attrezzature integrative ammesse:

- a) tettoie polivalenti o pergolati, fermo restando il rispetto delle tutele paesaggistiche e ambientali
- b) campeggi per una superficie non maggiore di 1000 mq ciascuno
- c) aree scoperte da destinare al rimessaggio all'aperto di piccole imbarcazioni (di lunghezza inferiore a 5m.) in unità di dimensione non maggiore di 800 MQ

5. Sono espressamente escluse le aree camper e parcheggi, fatte salve le aree di sosta riservate alle persone a mobilità ridotta, ai veicoli di servizio e manutenzione, ai veicoli di soccorso.

1. Le quantità edificate relative a chioschi e padiglioni di servizio costituiscono volumetria che concorre alla determinazione dell'indice di edificabilità specificato al successivo comma 12.
2. Eventuali recinzioni, dispositivi di protezione dei terreni di gioco e delle aree attrezzate dovranno essere ridotti al minimo e, ove strettamente necessari, dovranno essere integrati nel progetto di paesaggio, minimizzandone l'impatto fisico e visuale attraverso l'uso di barriere vegetali o piccoli rilevati di terra.

3. Trattamento del suolo

Le superfici pavimentate dovranno essere ridotte al minimo e dovranno comunque essere realizzate con materiali e tecniche che mantengano le capacità filtranti del terreno (es. terra o ghiaia stabilizzata, prato armato, autobloccanti inerbiti), con un coefficiente di permeabilità minima in ciascun punto $K=1 \times 10^{-4}$ m/s. Le pavimentazioni drenanti dovranno essere posate su terreni e/o sottofondi dotati almeno di una permeabilità pari a quella della pavimentazione stessa ($K=1 \times 10^{-4}$ m/s).

4. Gestione delle acque meteoriche

Il parco dovrà essere dotato sistemi di ritenzione/ infiltrazione naturale delle acque meteoriche attraverso opere di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale (es. fossati erbosi, trincee di infiltrazione, bacini di ritenzione/infiltrazione). Detti sistemi dovranno essere progettati come elementi esteticamente qualificanti del parco e parte integrante del suo disegno. Saranno adottate soluzioni volte a favorire la raccolta e riciclo delle acque meteoriche a scopo di irrigazione e/o per altri usi non domestici.

5. Rete della mobilità attiva

La mobilità interna al parco dovrà essere garantita da una idonea rete di percorsi che dovranno permettere l'accesso alle diverse attività e attrezzature del parco. I percorsi, di larghezza max 3,5 ml, dovranno essere riservati esclusivamente alla mobilità ciclo-pedonale, ai mezzi di servizio alle attività e ai mezzi per la manutenzione del parco.

6. Recupero degli edifici e manufatti esistenti

Il recupero dei manufatti esistenti dovrà, ove possibile, avere priorità sugli interventi di nuova costruzione, fatto salvo il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti e privi di valore identitario e paesaggistico, destinati unicamente ad attività connesse all'agricoltura, all'orticoltura e comunque senza aumento di volumetria e di SL. Le opere dovranno garantire in ogni caso la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.
- b) demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, senza incremento della SL e della superficie coperta esistente. Gli inerti derivanti da eventuali demolizioni dovranno in via prioritaria, essere reimpiegati in sito.

7. Parametri edificatori

- a) Indice di edificabilità territoriale It: 0,05 mc/mq
- b) H massima: 3,5 m.

8. Destinazioni d'uso ammesse

- a) bar-ristorazione
- b) palestre, locali fitness
- c) spazi per associazioni, feste, eventi,
- d) servizi alle attività del parco (spogliatoi, servizi igienici, depositi attrezzi e rifiuti).

9. Sono espressamente escluse le destinazioni ricettive e residenziali, ancorché connesse alla custodia e guardiana delle altre attività presenti, fatti salvi gli immobili preesistenti con destinazione residenziale.

Art. 15 DP - Dorsale del parco costiero

1. La "dorsale del parco costiero" è la principale via ciclo-pedonale di connessione longitudinale a servizio del parco costiero, da via Matteotti alla foce della Lama San Giorgio; permette la fruizione lenta del paesaggio e garantisce l'accessibilità ciclo-pedonale diffusa al parco e alla marina.
2. La realizzazione della dorsale, in ottemperanza alle direttive del PPTR, NTA Art. 44 comma 1, lettera d), avviene tramite declassamento e trasformazione della attuale strada litoranea, ad eccezione del tratto corrispondente al sito di Torre Carnosa, ove è prevista una deviazione dall'attuale tracciato.
Il declassamento della strada litoranea e le sue modalità di utilizzo quale dorsale del parco costiero fanno parte del piano complessivo di riordino del sistema viabilistico di costa sud proposto dal PUE e illustrato nell'Allegato L.5 *Criteria di intervento sul sistema viabilistico*.
3. La dorsale si compone di un percorso di larghezza costante di 7 m. dedicato alla mobilità ciclo-pedonale e di superfici accessorie ad esso adiacenti a supporto delle attrezzature e delle attività ricreative del parco o con funzione di raccordo alla viabilità esistente e agli accessi alle proprietà private.
4. La dorsale è dedicata esclusivamente alla mobilità ciclo-pedonale in sede promiscua. È ammesso il transito dei soli veicoli di servizio e dei frontisti, fatto salvo il mantenimento della priorità ciclo-pedonale. La dorsale del parco non può essere asfaltata né cementata.

5. Lungo la dorsale del parco dovrà essere garantita una adeguata copertura ombrosa mediante piantumazione di alberi ad alto fusto in grado di garantire elevata permeabilità visuale verso il mare. Dovranno essere utilizzate specie arboree appartenenti alla tradizione del paesaggio costiero mediterraneo.

6. Attrezzature

Lungo la dorsale dovranno essere garantite le seguenti attrezzature:

- a) parcheggi biciclette schermati da barriere vegetali;
- b) panchine;
- c) parcheggi auto riservati ai mezzi di servizio, ai disabili e ai mezzi di soccorso

7. Realizzazione mediante adeguamento della strada litoranea esistente

La dorsale del parco sarà realizzata mediante interventi di restringimento e adeguamento della strada litoranea esistente corrispondente a C.so Trieste, Via G. Di Cagno Abbrescia, via A. Giovine, secondo le indicazioni contenute nel documento *OP.1 Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria – sezioni stradali tipo*, allegato al Piano. In particolare, sono previsti i seguenti interventi:

- a) riprofilazione della strada secondo una sezione costante di 7 m. lungo l'intero percorso. La riprofilazione dovrà essere attuata mediante demolizione del manufatto stradale eccedente la nuova sezione di progetto;
- b) nuova pavimentazione drenante lungo tutto il percorso in sostituzione del manto di asfalto. Dovranno essere utilizzati materiali e soluzioni tecniche che mantengano le capacità drenanti del terreno e impediscano il ruscellamento superficiale delle acque meteoriche. La pavimentazione dovrà avere la colorazione della pietra calcarea locale e dovrà essere realizzata con inerti di recupero nelle percentuali previste dalle normative vigenti;
- c) rinaturalizzazione del suolo occupato dal manufatto stradale non più utilizzato a seguito della riprofilazione, fatte salve le superfici accessorie di cui al precedente comma 3. Dette superfici potranno essere dotate di pavimentazione drenante in masselli di cemento con gli stessi requisiti di cui alla lettera precedente.

8. Realizzazione mediante nuova costruzione

In corrispondenza del sito di Torre Carnosa, la dorsale sarà realizzata *ex novo* in posizione più arretrata. Il manufatto di nuova costruzione avrà le stesse caratteristiche descritte al precedente comma 3, lettera b). A seguito della realizzazione del nuovo manufatto, il tratto di strada litoranea non più utilizzato dovrà essere demolito in conformità alle previsioni di realizzazione del parco costiero.

9. Prescrizioni transitorie

In presenza della linea ferroviaria e prima della messa in funzione della nuova strada litoranea sul sedime dell'attuale linea ferroviaria valgono le seguenti prescrizioni transitorie:

- a) ferma restando la messa in opera degli interventi previsti al comma 6, l'uso della dorsale per la mobilità carrabile potrà essere mantenuto secondo le modalità illustrate nell'Allegato *L.5 Criteri di intervento sul sistema viabilistico*;
- b) nel tratto a senso unico di marcia – dal Lido Trullo al parcheggio di Torre Quetta – una corsia di 3,5 m. sarà riservata alla circolazione delle auto mentre la restante parte sarà ad uso promiscuo ciclo-pedonale. Gli spazi riservati all'uso carrabile transitorio dovranno essere segnalati con interventi reversibili;
- c) dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi biciclette.

Titolo 5. Parco sportivo

Art. 16 Prestazioni

1. Tutte le aree definite quali “parco sportivo” integrano in un disegno unitario la rigenerazione di impianti sportivi esistenti, la realizzazione di nuovi impianti sportivi e la realizzazione di un parco pubblico. Il parco, in pieno suolo naturale e piantumato, svolge una funzione connettiva tra le attrezzature sportive, di collegamento con lo spazio pubblico della città e di filtro ambientale.
2. Il parco sportivo promuove la riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica tanto della costa (Parco sportivo Bellavista) che dei quartieri (Parco sportivo Japigia nuova) attraverso la riqualificazione e il potenziamento dell’offerta di attrezzature sportive e di spazi aperti.

Art. 17 Disposizioni generali

1. La caratterizzazione funzionale delle aree di “parco sportivo” è data dalla presenza delle attrezzature sportive e delle loro pertinenze in misura tendenzialmente pari al 60% della St.
La quantità e la localizzazione delle attrezzature sportive del parco figurano nelle tavole di Piano a titolo indicativo.
2. All’interno degli ambiti di parco sportivo specificati ai successivi Artt. 18 e 19, la realizzazione di nuovi impianti sportivi coperti o scoperti e la rigenerazione di quelli esistenti è subordinata alla redazione di progetto esteso all’intero ambito che dovrà coordinare in un disegno unitario di paesaggio in scala non inferiore a 1:500 tutti gli interventi previsti.
3. All’interno dei processi di autorizzazione delle opere progettate dovranno essere prodotti tutti gli elaborati necessari nelle scale adeguate a dimostrare la coerenza del progetto, ivi compresi gli elementi vegetazionali, le recinzioni dei terreni sportivi e gli elementi di arredo, con i criteri espressi nell’Allegato L.1 Linee guida del Parco costiero.
4. I parchi sportivi dovranno avere i seguenti requisiti:
 - a) attraversamento pubblico;
 - b) suolo prevalentemente vegetale ad eccezione delle superfici nette dei campi sportivi all’aperto;
 - c) le superfici pavimentate dovranno essere ridotte al minimo e comunque dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che mantengano le capacità filtranti del terreno (es. terra o ghiaia stabilizzata, prato armato, autobloccanti inerbiti), con un coefficiente di permeabilità minima in ciascun punto $K=1 \times 10^{-4}$ m/s. Le pavimentazioni drenanti dovranno essere posate su terreni e/o sottofondi dotati almeno di una permeabilità pari a quella della pavimentazione stessa ($K=1 \times 10^{-4}$ m/s);
 - d) piantumazione regolare di alberi ad alto fusto per una superficie almeno pari al 35 % della superficie del parco;
 - e) eventuali recinzioni esterne con materiali vegetali;
 - f) eventuali dispositivi di protezione dei terreni di gioco, ove strettamente necessari, dovranno essere integrati nel progetto di paesaggio, minimizzandone l’impatto fisico e visuale attraverso l’uso di barriere vegetali o piccoli rilevati di terra;

5. Gestione delle acque meteoriche

Il parco sportivo dovrà essere dotato sistemi di ritenzione/ infiltrazione naturale delle acque meteoriche attraverso opere di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale (es. trincee di infiltrazione, bacini di ritenzione/infiltrazione). Detti sistemi dovranno essere progettati come elementi esteticamente qualificanti del parco e parte integrante del suo disegno. Saranno adottate soluzioni volte a favorire la raccolta e riciclo delle acque meteoriche a scopo di irrigazione e/o per altri usi non domestici.

6. Rete della mobilità attiva

La rete di percorsi interna al parco sportivo è esclusivamente dedicata alla mobilità ciclo-pedonale in sede promiscua. Nella redazione del progetto unitario dell'ambito dovranno essere previste, in prossimità delle attrezzature sportive, idonee aree di sosta per i veicoli di soccorso con i relativi spazi di manovra.

Art. 18 Parco sportivo Bellavista

1. Il parco sportivo Bellavista, a sud di Torre Carnosa, contribuisce alla rigenerazione ambientale, urbana e paesaggistica della costa; promuove la fruizione pubblica della fascia costiera collegandosi direttamente al Parco costiero e ai percorsi del Parco reticolare, realizzando con essi un continuum di spazi pubblici.
2. Destinazioni d'uso
 - a) attrezzature sportive regolamentari, all'aperto o coperte;
 - b) attrezzature all'aperto per attività sportive informali;
 - c) funzioni integrative annesse alle attrezzature sportive;
 - d) servizi di ristoro / accettazione, per una superficie utile complessiva per l'intero ambito ≤ 200 mq.
 - e) locali di servizio / spogliatoi annessi alle attrezzature sportive
3. Sono espressamente esclusi:
 - a) parcheggi in struttura, interrati o fuori terra
 - b) destinazioni ricettive
 - c) destinazioni residenziali, ancorché connesse alla custodia e guardiania delle attrezzature sportive fatta salva la quota residenziale esistente.
4. Parametri edificatori
 - a) Indice di edificabilità: 0,03 mq /mq
 - b) Altezza massima: 9 m.
5. Settore di salvaguardia delle visuali
 - a) All'interno del settore di salvaguardia delle visuali, l'altezza massima degli edifici sarà di 5 m., misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno naturale esistente;
 - b) tutti gli interventi di nuova costruzione, ivi comprese eventuali gradinate e recinzioni delle aree sportive, dovranno garantire il rispetto dei "principi di salvaguardia delle visuali" verso il mare illustrati nelle *Linee guida per il parco costiero - Il parco Bellavista*;
 - c) le altezze ammissibili sono criterio prioritario e dirimente nell'individuazione delle attività sportive insediabili.
6. Edifici e manufatti esistenti

Gli edifici e manufatti esistenti possono essere ristrutturati unicamente per ospitare attività sportive o funzioni integrative a servizio del parco sportivo come specificato nel comma 2.
Sono ammessi i seguenti interventi:

 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) ristrutturazione edilizia;
 - d) demolizione con ricostruzione; gli inerti derivanti dalle demolizioni dovranno in via prioritaria, essere reimpiegati in sito.
7. Vegetazione

Il progetto della vegetazione dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- a) mantenimento della vegetazione esistente previa analisi dello stato di salute delle piante.
- b) integrazione della vegetazione esistente con nuova piantumazione a sesto d'impianto regolare. Il sesto d'impianto dovrà garantire la permeabilità visuale verso la costa, e l'alternanza di zone d'ombra e soleggiate.
- c) la scelta delle specie arboree dovrà essere indirizzata al recupero delle specie tradizionali del paesaggio agreste della Puglia centrale e garantire la permeabilità visuale verso la costa.

Art. 19 Parco sportivo Japigia nuova

1. Il "parco sportivo Japigia nuova", localizzato lungo le vie G. Prezzolini e viale Archimede, contribuisce alla rigenerazione ambientale, urbana e paesaggistica del quartiere di Japigia Nuova; si connette direttamente al parco Ecopoli, promuovendo la creazione di un più grade parco pubblico che qualifica il settore sud-est di Japigia nuova.
2. Destinazioni d'uso ammesse
 - a) attrezzature sportive regolamentari, all'aperto o coperte;
 - b) attrezzature all'aperto per attività sportive informali;
 - c) funzioni integrative annesse alle attrezzature sportive;
 - d) bar / caffetteria e ristorazione, per una superficie utile complessiva per l'intero ambito ≤ 200 mq.
 - e) locali di servizio annessi alle attrezzature sportive
3. Sono espressamente esclusi
 - a) destinazioni ricettive
 - b) destinazioni residenziali, ancorché connesse alla custodia e guardiania delle attrezzature sportive fatta salva la quota residenziale esistente.
4. Parametri edificatori
 - a) Indice di edificabilità: 0,03 mq / mq
 - b) Altezza massima: 9 m.
5. Edifici e manufatti esistenti

Gli edifici e manufatti esistenti possono essere ristrutturati unicamente per ospitare attività sportive o funzioni integrative a servizio del parco sportivo come specificato nel comma 2 . Sono ammessi i seguenti interventi:

 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) ristrutturazione edilizia;
 - d) demolizione con ricostruzione; gli inerti derivanti dalle demolizioni dovranno in via prioritaria, essere reimpiegati in sito.
6. Vegetazione

Il progetto della vegetazione dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

 - a) mantenimento della vegetazione esistente previa analisi dello stato di salute delle piante;
 - b) Integrazione della vegetazione esistente con nuova piantumazione; Il sesto d'impianto dovrà garantire; l'alternanza di zone d'ombra e soleggiate;
 - c) la scelta delle specie arboree dovrà essere accordarsi con le specie arboree già presenti in sito e nel parco Ecopoli.

Titolo 6. Giardini urbani

Art. 20 Prestazioni

1. I “giardini urbani” sono spazi aperti caratterizzati da una progettazione unitaria, che ne definisce le regole d’uso e i rapporti spaziali con la città.
2. I giardini urbani garantiscono lo svolgimento continuativo di attività legate al riposo-sosta, al gioco dei bambini, allo sport dei ragazzi; promuovono la salvaguardia e la rigenerazione del sistema ecologico-ambientale; contribuiscono all’abbattimento dell’effetto “isola di calore”; favoriscono la connettività pedonale attraverso i tessuti della città.

Art. 21 Disposizioni generali

1. I giardini urbani sono spazi pubblici o di uso pubblico.
2. La caratterizzazione funzionale dei giardini urbani è garantita dalla presenza di spazi aperti in misura tendenzialmente non inferiore al 95% della superficie territoriale.
3. Attrezzature ammesse:
 - a) terreni di gioco multisport all’aperto e ad accesso libero per la pratica sportiva dilettantistica
 - b) aree attrezzate per il gioco dei bambini
 - c) chioschi e padiglioni con funzione di bar/ caffetteria/ servizi igienici, in moduli accorpabili fino a un massimo di 50 mq realizzati con tecniche reversibili e a basso impatto ambientale
4. I requisiti da soddisfare per i giardini di nuova realizzazione e per la riorganizzazione di quelli esistenti sono i seguenti:
 - a) definizione dei margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza
 - b) individuazione degli accessi principali anche in relazione ai diversi collegamenti con la città
 - c) partizione degli spazi e attrezzature in funzione delle fasce di età
 - d) presenza di prati fruibili per il gioco libero
 - e) presenza di dislivelli del terreno che ne articolino lo spazio e ne dilatino la percezione
 - f) presenza dell’acqua
 - g) presenza di aree per i cani
 - h) eliminazione delle attività esistenti non compatibili e dei detrattori ambientali, ivi comprese le pavimentazioni sigillanti e fatti salvi eventuali campi sportivi regolamentari
5. Vegetazione
Le misure da adottare per la vegetazione sono:
 - a) utilizzo di vegetazione per creare ombra, ambienti particolari e permettere la percezione del succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni
 - b) mantenimento delle presenze vegetazionali significative
 - c) utilizzo di specie appartenenti alla tradizione locale e l’incremento della biodiversità
 - d) impianto di essenze arboree ornamentali
6. Gestione delle acque meteoriche
I giardini dovranno essere dotati di sistemi di ritenzione/ infiltrazione naturale delle acque meteoriche attraverso opere di ingegneria naturalistica (es. fossati erbosi, trincee di infiltrazione, bacini di ritenzione/infiltrazione). Detti sistemi dovranno essere progettati come elementi esteticamente qualificanti del parco e parte integrante del suo disegno. Saranno adottate soluzioni volte a favorire la raccolta e riciclo delle acque meteoriche a scopo di irrigazione e/o per altri usi non domestici.

7. Per il migliore utilizzo dei parchi dovrà essere regolamentata l'apertura al pubblico e la circolazione degli animali, deve essere vietato il transito dei veicoli ad eccezione dei veicoli per la manutenzione del verde
8. I servizi e le attrezzature dovranno permettere l'accesso da parte delle persone a mobilità ridotta.
9. I dispositivi di protezione/recinzione delle aree attrezzate dovranno essere realizzati con soluzioni tali da minimizzare il loro impatto visivo e materiale, ricorrendo in via prioritaria a interventi di integrazione paesaggistica (siepi, terrapieni etc.)

Titolo 7. Paesaggi di mediazione e connessione

Art. 22 Prestazioni

Le aree denominate "paesaggio di mediazione e connessione" sono fasce di spazio aperto e vegetazione con funzione preminente di soglia e transizione tra strade di connessione urbana (via Caldarola, SS16-via Gentile), i tessuti edificati e il parco agricolo. Essi permettono la ridefinizione dei margini frammentati dell'edificazione e la formazione di un sistema di collegamenti ciclo-pedonali al parco agricolo, ai giardini urbani e di quartiere esistenti o previsti, ad attrezzature e servizi; qualificano lo spazio della strada costituendo con essa un'unica unità di paesaggio; rafforzano il sistema di connessioni ecologiche tra il territorio agricolo e i tessuti edificati mitigando al tempo stesso i fattori inquinanti legati alle infrastrutture; permettono il passaggio di ciclovie di scala urbana e metropolitana in condizioni di sicurezza e comfort ambientale.

Art. 23 Disposizioni generali

1. I "paesaggi di mediazione e connessione" si sviluppano lungo via Caldarola e lungo l'attuale SS16 nel tratto compreso tra il teatro Team e l'incrocio con via San Giorgio (SP 60.)
2. La realizzazione dei paesaggi di mediazione e connessione è legata al piano di riordino della mobilità carrabile e ciclo-pedonale proposto dal PUE per il settore di via Caldarola e per il settore della SS16 a seguito della realizzazione della variante Anas SS16, con il declassamento della attuale SS16 a strada urbana, come rappresentato nell'allegato *L.5 Criteri di intervento sul sistema viabilistico*.
A tal fine, per entrambi i settori di via Caldarola e SS16, dovrà essere redatto un progetto unitario di spazi aperti, infrastrutture e paesaggio che integri la riconfigurazione delle sezioni stradali, il piano della mobilità ciclabile e il piano del trasporto pubblico.
3. Il progetto dovrà garantire seguenti requisiti:
 - a) piantumazione regolare continua su tutta la superficie;
 - b) protezione dal rumore e schermatura delle infrastrutture con elementi vegetali e/o di suolo (es. rilevati di terra, fasce boscate ad alta densità di impianto, vegetazione arbustiva);
 - c) non è ammesso l'utilizzo di barriere artificiali antirumore;
 - d) suolo trattato a prato ad eccezione dei percorsi e zone attrezzate che dovranno comunque adottare materiali che mantengano le capacità drenanti del terreno (es. terra o ghiaio stabilizzato, prato armato, autobloccanti inerbiti);
 - e) realizzazione di connessioni pedonali trasversali securizzate e percorsi per la mobilità attiva di scala urbana in sede propria, distanziati dalla sede stradale e protetti da barriere vegetali;
 - f) presenza di aree attrezzate polifunzionali all'aperto per la sosta delle biciclette e per il gioco facilmente raggiungibili dai quartieri;
 - g) lungo il tratto di via Gentile compreso tra via Svezia e Str. vicinale Lamberti (quartiere S.Anna) dovranno essere predisposti interventi di salvaguardia idro-geologica a difesa di eventuali fenomeni di esondazione delle lame; si dovranno adottare soluzioni di ingegneria naturalistica per la realizzazione di zone di ritenzione temporanea e infiltrazione delle acque meteoriche.

4. Edifici e manufatti esistenti

È ammessa la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia di edifici e manufatti legittimamente esistenti e privi di valore identitario e paesaggistico, con le loro pertinenze, unicamente per attività di servizio specificate al successivo comma 5, e comunque senza aumento di volume, senza aumento della SL e della superficie coperta esistente. Le opere dovranno garantire in ogni caso la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

Il Comune può concedere incentivi per il perseguimento delle finalità del Piano. Detti incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione o in contributi a fondo perduto ove si realizzino i servizi previsti. Gli inerti derivanti da eventuali demolizioni dovranno in via prioritaria, essere reimpiegati in sito.

5. Destinazioni d'uso ammesse

- a) bar-ristorazione;
- b) attrezzature sportive, palestre, locali fitness;
- c) velostazioni e servizi alla mobilità ciclabile (es. deposito, riparazione etc.);
- d) servizi al parco agricolo;
- e) servizi alla residenza.

Gli interventi possono essere attuati dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione.

6. Sono espressamente escluse le destinazioni d'uso ricettive e residenziali, ancorché connesse alla custodia e guardiania delle altre attività presenti fatti salvi gli immobili preesistenti con destinazione residenziale.

Titolo 8. Corridoi ecologici delle lame

Art. 24 Prestazioni

I "corridoi ecologici delle lame" sono dedicati alla salvaguardia e alla riqualificazione ambientale degli ecosistemi dalle lame Valenzano e San Giorgio, nelle loro componenti idro-geomorfologiche e naturalistiche. I corridoi promuovono il mantenimento dei caratteri identitari del paesaggio delle lame, preservando e incrementando gli elementi di naturalità e garantendone la fruibilità in condizioni di sicurezza.

Art. 25 Disposizioni generali

1. Nei corridoi ecologici delle lame dovrà essere redatto un piano unitario di intervento costituito da un progetto integrato di riassetto idraulico, idrogeologico e paesaggistico, coerente con gli indirizzi del PPTR, Art. 43 e Art. 46 delle NTA e che abbia come obiettivi prioritari:
 - a) la salvaguardia idrogeologica e la riduzione del rischio legato a fenomeni di esondazione;
 - b) la rinaturalizzazione dell'alveo artificializzato della lama Valenzano quale rilevante ecosistema di transizione tra l'ambiente marino e l'entroterra;
 - c) la riqualificazione dell'assetto ecologico e paesaggistico degli alvei e delle aree limitrofe incluse nella perimetrazione volte a garantire la continuità degli habitat e degli ecosistemi
 - d) la fruibilità e l'accessibilità del paesaggio delle lame per la mobilità pedonale in condizioni di sicurezza;
2. Il piano unitario di intervento di cui al comma precedente dovrà fare ricorso alle tecniche e ai materiali dell'ingegneria naturalistica e dovrà essere coerente con i criteri di rinaturalizzazione e riqualificazione ambientale espressi all'interno delle *Linee guida del Parco costiero* allegate alle presenti Norme
3. I siti di nidificazione delle specie migratorie tra le quali il Fratino dovranno essere salvaguardati. Tutti gli interventi dovranno adottare adeguate misure di protezione dei siti di nidificazione mappati nel capitolo "09. Elementi per la conservazione e la gestione del patrimonio naturalistico della fascia costiera" all'interno delle

Linee guida del Parco costiero allegata alle presenti Norme. Particolare attenzione dovrà essere portata alla salvaguardia dei siti di riproduzione durante la fase di cantierizzazione delle opere.

4. Interventi ammessi

Fermo restando il rispetto delle tutele paesaggistiche e ambientali, al di fuori delle aree AP - Alta pericolosità e MP - Media Pericolosità sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti e privi di valore identitario e paesaggistico, destinati unicamente ad attività connesse all'agricoltura, all'orticoltura e comunque senza aumento di volumetria e senza aumento di SL. Le opere dovranno garantire in ogni caso la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.
 - b) realizzazione di percorsi dedicati alla mobilità attiva ciclo-pedonale, senza impermeabilizzazione del suolo
5. Sono espressamente escluse le destinazioni d'uso ricettive e residenziali, ancorché connesse alla custodia e guardiania delle altre attività presenti, fatti salvi gli immobili preesistenti con destinazione residenziale.
6. All'interno delle aree a rischio idraulico AP - Alta pericolosità e MP - Media Pericolosità si applicano le limitazioni e prescrizioni previste dagli Art. 7 e 8 al "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.T.A. del PAI.

Titolo 9. Parcheggi-parco

Art. 26 Prestazioni

Parcheggi caratterizzati da suolo vegetale e alberature regolari. I parcheggi-parco si configurano come piazze verdi e/o come zone filtro a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi e aree residenziali.

Art. 27 Disposizioni generali

1. La sistemazione di un parcheggio-parco deve essere comunque reversibile così da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio non sia più necessario.
2. La realizzazione dei parcheggi-parco include anche la rigenerazione ambientale di parcheggi esistenti attraverso interventi di de-pavimentazione e ripristino delle capacità drenanti del terreno.
3. La superficie dei parcheggi-parco deve essere drenante. Il trattamento delle superfici si può diversificare secondo gli usi e la dimensione come di seguito specificato:
 - a) nei parcheggi a servizio del parco costiero, di impianti sportivi ed aree ove si svolgono manifestazioni spettacolari come di seguito elencati – Via Ballestrero, Torre Quetta, Regione Puglia, S.Anna-nuova litoranea, Parco sportivo Bellavista, Parco sportivo Caldarola – il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbiti o tecniche similari (superficie inerbite in ogni punto $\geq 60\%$ dell'intera superficie trattata);
 - b) nei parcheggi del parco agricolo il terreno di superficie dovrà essere trattato con terra o ghiaia stabilizzate o con le tecniche del "prato armato";
 - c) nei parcheggi prossimi a edifici residenziali, scuole, attrezzature di quartiere il terreno di superficie può essere trattato con ghiaia stabilizzata, "prato armato", autobloccanti inerbiti (superficie inerbite in ogni punto $\geq 70\%$ dell'intera superficie trattata) o tecniche similari che mantengano le capacità drenanti del terreno;
4. Nei parcheggi-parco la superficie deve essere omogenea e il suo margine deve essere segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o fasce boscate). L'alberatura, sempre presente, deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.

5. Sono ammessi chioschi e servizi igienici per una incidenza non superiore al 1% della superficie complessiva
6. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale
 - specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante
 - specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati

Titolo 10. Rete di accessibilità ciclo-pedonale

Art. 28 Percorsi ciclo-pedonali

1. Principali direttrici ciclo-pedonali in sede promiscua che garantiscono le connessioni tra i quartieri e tra l'entroterra e il parco costiero.
2. Lungo i percorsi saranno realizzati idonei spazi per la sosta delle biciclette. I percorsi dovranno essere chiaramente identificabili nel disegno dello spazio pubblico e, ove possibile, ombreggiati da piantumazioni regolari.

Art. 29 Pista ciclabile in sede propria

1. La pista ciclabile in sede propria è dedicata alle connessioni di scala urbana e metropolitana.
2. Larghezza minima compresa tra 2,5 e 3 m.
3. Nei tratti di affiancamento alla sede stradale, la pista sarà protetta da barriere vegetali (siepi o alberature regolari).

Parte terza

Disciplina della rigenerazione urbana

Titolo 11. Ricomposizione e densificazione della città

Art. 30 Delocalizzazione delle quantità edificatorie

1. In ragione degli obiettivi di cui all'Art.3 comma 1, la consistenza edificatoria attribuita alle aree di ricomposizione e densificazione è determinata attraverso la delocalizzazione di quantità edificatorie e l'introduzione di misure premiali e/o compensative.
2. Il trasferimento dei diritti edificatori avviene tra suoli che sono compresi all'interno di medesimi Comparti di Attuazione appositamente individuati dal PUE e costituiti da SeP - Settore interessato da misure Premiali e/o compensative e da SRD - Settore di Ricomposizione e Densificazione urbana.
Le modalità attuative di allocazione di diritti edificatori all'interno dei Comparti di Attuazione sono definite all'interno del Titolo 14 - *Criteri di attuazione della perequazione urbanistica e delle misure premiali*, delle presenti norme.
3. Ai fini della attuazione del Piano, si definiscono inoltre:

ItC - Indice territoriale massimo di Comparto: rapporto tra la massima quantità complessiva edificabile nel Comparto (espressa in mq di SL comprensiva di compensazioni e/o di premialità) e la superficie territoriale della corrispondente parte del comparto, costituente il *Settore di Ricomposizione e Densificazione urbana (SRD)*, espressa in mq).

ItI - Indice territoriale di attivazione degli Interventi: valore dell'*Indice territoriale del Comparto* che individua le quantità edificatorie spettanti alle proprietà interne allo stesso comparto ivi incluse le premialità previste e che, nelle aree in cui può essere utilizzato, si configura quale soglia minima per l'attivazione dei meccanismi di trasformazione territoriale, comunque mai superiore all'*ItC*.

ItERS - Indice di settore per Edilizia Residenziale (anche) Sociale: prevede edilizia a *mixité* di funzioni con presenza significativa di Edilizia Residenziale Sociale quantificata nelle norme di Piano e concorre alla definizione dell'*Indice territoriale di Comparto*. È espresso in mq di SL su mq di SRD.

ItSp - Indice territoriale di Settore interessato da misure premiali e/o compensative: indice determinato a norma del successivo Titolo 14, Art. 54, espresso in mq di SL su mq di SeP.

ItSRD - Indice di Settore di Ricomposizione e Densificazione urbana: indice che individua le quantità edificatorie spettanti ai proprietari delle aree che costituiscono i Settori di Ricomposizione e Densificazione urbana SDR per il solo fatto di ospitare le quantità edificatorie provenienti da altre aree, con la finalità di perseguire il disegno di piano. È espresso in mq di SL su mq di SRD.

Art. 31 SeP – Settori interessati da misure Premiali e/o compensative

1. Aree cui possono corrispondere incentivi volumetrici in termini di diritti edificatori, costituenti parte dei *Comparti di Attuazione*, caratterizzate dalla presenza di beni di elevata rilevanza ambientale, paesaggistica e architettonica da tutelare.
2. I SeP concorrono alla realizzazione del Parco Agricolo Metropolitan e del Parco Agricolo Urbano e del Parco Costiero, definiti dal PUE quali principali ambiti di salvaguardia e riqualificazione ambientale e paesaggistica, in attuazione degli obiettivi del PPTR.

Art. 32 SRD - Settori di ricomposizione e densificazione urbana

1. Aree costituenti parte dei *Comparti di Attuazione* e complementari ai *SeP* all'interno delle quali trovano collocazione i diritti edificatori compensativi e premiali.

2. Prestazioni

- a) I *Settori di Ricomposizione e Densificazione urbana* (di seguito Settori SRD) sono aree di nuova edificazione a destinazione prevalente residenziale con funzione di raccordo e ricucitura dei quartieri esistenti.
- b) I settori SRD dovranno garantire un'offerta congrua di servizi, spazi comunitari, attrezzature e attività commerciali di vicinato a beneficio tanto dei nuovi abitanti che di quelli già insediati al fine di creare delle parti di città fortemente integrate tanto fisicamente che socialmente.
- c) Gli interventi dovranno porre particolare attenzione alla qualità delle relazioni tra spazio privato e spazio pubblico al fine di concorrere alla costruzione di un paesaggio urbano esteticamente omogeneo.
- d) Negli interventi di attuazione dei settori SRD si dovranno adottare misure volte a garantire qualità e durevolezza dei materiali, sostenibilità ambientale e contrasto al cambiamento climatico. In particolare, si dovranno adottare misure volte al controllo del microclima alla scala del quartiere abbattendo l'effetto isola di calore; al contenimento dei consumi di energia tramite l'utilizzo di fonti rinnovabili e di sistemi passivi di controllo climatico.

3. Trattamento del suolo

Le superfici pavimentate dovranno essere minimizzate e dovranno comunque essere realizzate con materiali e tecniche che mantengano le capacità filtranti del terreno con un coefficiente di permeabilità minima in ciascun punto $K=1 \times 10^{-4}$ m/s. Le pavimentazioni dovranno essere posate su terreni e/o sottofondi dotati almeno di una permeabilità pari a quella della pavimentazione stessa ($K=1 \times 10^{-4}$ m/s).

4. Gestione delle acque meteoriche

Nel progetto dello spazio aperto dovranno essere adottati sistemi di ritenzione temporanea e/o infiltrazione naturale delle acque meteoriche attraverso tecniche di ingegneria naturalistica (es. trincee di infiltrazione, bacini di ritenzione/infiltrazione). Detti sistemi dovranno essere progettati come elementi esteticamente qualificanti degli spazi aperti e parte integrante del loro disegno. Saranno predisposte soluzioni volte a favorire la raccolta e riciclo delle acque meteoriche a scopo di irrigazione e/o per altri usi non domestici.

5. Modalità di intervento e progettazione coordinata

- a) L'attivazione dei singoli SRD avviene previa presentazione, contestualmente alla prima domanda di permesso di costruire, di un progetto unitario di settore tanto per gli edifici che per gli spazi aperti pubblici e pertinenziali in scala non inferiore a 1:500 e di uno schema di convenzione per l'attuazione che definisce gli impegni ordinari e quelli aggiuntivi nonché il riparto di utili ed oneri correlati all'iniziativa. Il progetto unitario di settore ed il correlato schema di convenzione sono approvati con delibera di Giunta Comunale.
- b) La domanda di permesso di costruzione dovrà essere corredata da tutti gli elaborati necessari nelle scale adeguate a dimostrare la coerenza del progetto degli spazi aperti, ivi comprese le recinzioni e gli elementi di arredo, con i criteri espressi nell'Allegato L.4 *Linee Guida per gli spazi aperti* delle presenti norme.
- c) Ai successivi interventi edilizi del SRD può darsi attuazione con PDC o SCIA.

6. Destinazioni d'uso

La destinazione caratterizzante di ciascun edificio è la residenza. Sono ammessi altri usi diversi dalla residenza allo scopo di realizzare una rete di attività e servizi a beneficio della vitalità sociale del quartiere. Le destinazioni per ciascun edificio sono ripartite come segue:

- a) residenza: min. 70% - max 80% della SL
- b) residenza edificio A2.A1 (SRD A2): min 50% - max 80% della SL
- c) altri usi: min. 20 % -max 30 % della SL
- d) altri usi edificio A2.A1 (SRD A2): min 20% - max 50% della SL

Altri usi ammessi:

- a) turistico ricettivo, bar, ristorazione
- b) attività terziarie
- c) commerciale limitatamente a esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 250 mq. (art. 16, co. 5, lett. a), L.R. 24/2015)

7. Superfici accessorie

Le superfici accessorie di ciascun edificio dovranno includere almeno i seguenti locali:

- a) spazio comune condominiale
- b) locale deposito biciclette (dimensioni minime: 2 posti bici / alloggio)
- c) locale deposito passeggeri
- d) locale per la raccolta differenziata dei rifiuti direttamente accessibile dall'esterno e provvisto di ventilazione naturale
- e) I locali dalla lettera a) alla lettera d) saranno realizzati al piano terra e dovranno essere opportunamente dimensionati in relazione al numero di alloggi e abitanti previsti.

8. É espressamente vietata la realizzazione di cantine, autorimesse, box auto e parcheggi ai piani terra degli edifici.

9. Aree di concentrazione volumetrica (ACV)

All'interno dei settori da A1 ad A6 le aree di concentrazione volumetrica identificano i lotti destinati alla nuova edificazione. Le aree di concentrazione volumetrica costituiscono base di calcolo per la determinazione dell'indice fabbricabilità fondiaria

10. Prescrizioni dell'assetto planivolumetrico

- a) Perimetro costruttibile fuori terra:

perimetro che identifica la sagoma d'ingombro massimo dell'edificazione fuori terra. All'interno di ciascun perimetro dovranno essere rispettati gli allineamenti obbligatori prescritti.

Al piano terra di ciascun perimetro costruttibile dovrà essere garantita la realizzazione di locali, conformemente alle prescrizioni di cui ai commi 6 e 7, nella misura non inferiore al 90% della superficie coperta dell'edificio ad esclusione delle logge di pertinenza delle abitazioni.

- b) É espressamente vietata la realizzazione di portici e gallerie pedonali in misura eccedente il 10% della superficie coperta dell'edificio.

- c) Perimetro costruttibile interrato:

perimetro che identifica la sagoma d'ingombro massimo dei piani interrati.

- d) Allineamento obbligatorio:

linea d'imposta obbligatoria della facciata dell'edificio al netto di balconi e aggetti di dimensioni $\leq 1,5$ m. I criteri di allineamento obbligatorio per ciascun SRD sono specificati nella scheda *N.2 Allineamenti obbligatori* delle *Norme grafiche*.

- e) Altezza massima:

l'altezza massima degli edifici per ciascun SRD è regolata dalla scheda *N3 – Altezze e perimetri costruttibili* delle *Norme grafiche*.

- f) Conformazione del suolo al piede degli edifici:

le regole di conformazione del suolo al piede degli edifici sono definite nella scheda *N1 - Conformazione del suolo al piede degli edifici* delle *Norme grafiche*, contenente le prescrizioni relative al rapporto tra piano terra degli edifici ed aree esterne pertinenziali e al rapporto tra aree esterne pertinenziali e spazio pubblico.

11. Prescrizioni per gli spazi aperti

a) Per tutti gli spazi aperti, sia pubblici che pertinenziali, ivi compresi elementi vegetazionali, pavimentazioni, strade e recinzioni, dovrà essere redatto un progetto unitario per l'intero SRD, corredato da un progetto di paesaggio, che dovrà dimostrare con specifici elaborati nelle scale adeguate e comunque non inferiori a 1:500 la coerenza con i criteri espressi nelle *Linee Guida per gli spazi aperti* allegate alle presenti Norme.

b) Giardino pertinenziale:

spazio aperto unitario e comune all'intero isolato ad esclusivo uso pedonale. Il giardino pertinenziale deve favorire la socialità. Sono ammessi eventuali elementi puntuali di schermatura degli alloggi al piano terreno purché non inibiscano l'uso comune del giardino. Sono ammesse piccole attrezzature ludico-ricreative-sportive. Nei giardini pertinenziali sono espressamente esclusi gli accessi e la circolazione carrabile. La presenza di pieno suolo naturale dovrà essere massimizzata.

c) Area esterna pertinenziale:

area di transizione tra l'interno dell'edificio e lo spazio aperto pubblico. Nell'area esterna pertinenziale è possibile realizzare giardini privati a servizio delle abitazioni o spazi attrezzati a servizio delle attività al piano terra (dehors, parcheggio bici etc.). Le relazioni fra piani terra degli edifici e area esterna pertinenziale e fra area esterna pertinenziale e spazio pubblico sono definite secondo le modalità indicate nella scheda *N1 - Conformazione del suolo al piede degli edifici* delle *Norme grafiche*.

Sono ammesse recinzioni di altezza massima 1 m. dalla quota del suolo pubblico prospiciente, ad eccezione delle aree pertinenziali di soglia asservite a uso pubblico di cui alla successiva lettera d) che non potranno essere recintate. Il progetto delle recinzioni dovrà essere coordinato con il progetto dello spazio aperto per l'intero SRD come previsto alla lettera a) del presente comma.

d) Area pertinenziale di soglia asservita a uso pubblico:

area di transizione tra il giardino pertinenziale e lo spazio pubblico da realizzare in continuità con il marciapiede. Lo spazio di soglia non potrà in alcun modo essere recintato e i piani terra prospicienti dovranno in via prioritaria ospitare servizi e attività di interesse collettivo. Il dislivello tra le aree pertinenziali di soglia e i piani terra degli edifici prospicienti è definito secondo le modalità indicate nella scheda *N1 - Conformazione del suolo al piede degli edifici* delle *Norme grafiche* e comunque dovrà essere sempre $\leq 50\text{cm}$. Lo spazio di soglia potrà ospitare aree di parcheggio biciclette ad uso pubblico, a integrazione degli spazi dedicati all'interno degli edifici.

e) Piazzetta alberata:

piazza pedonale caratterizzata da suolo drenante e piantumazione regolare. La piazza potrà essere dotata di chioschi e piccole attrezzature ludico-ricreative a servizio del quartiere quali ad esempio campi di bocce, aree di gioco bambini. I piani terra degli edifici prospicienti la piazza dovranno in via prioritaria ospitare servizi e attività di interesse collettivo.

f) Vicolo verde:

via esclusivamente pedonale caratterizzata da pavimentazione drenante e alberature a filare centrale.

g) Spazi per la mobilità lenta:

spazi aperti pavimentati ad uso promiscuo per pedoni e biciclette. È consentito il transito delle auto per le sole finalità di accesso alle autorimesse e i veicoli di servizio alle attività dei piani terra. Gli spazi per la mobilità lenta potranno essere dotati di piccole attrezzature all'aperto, chioschi o arredi e dovranno essere progettati integrando le superfici e gli accessi carrabili nel disegno della pavimentazione.

12. Ingressi principali agli edifici

Gli ingressi principali dell'edificio dovranno avvenire dal giardino pertinenziale, come indicato nelle tavole di piano da apposita simbologia.

13. Accessi alle autorimesse

Le autorimesse dovranno essere accessibili unicamente dall'esterno del perimetro costruttibile. Gli accessi alle autorimesse e alle relative rampe saranno serviti direttamente dallo spazio pubblico e localizzati lungo i lati del perimetro costruttibile contrassegnati da apposita simbologia nelle tavole di piano; le rampe carrabili di accesso alle autorimesse dovranno essere realizzate all'interno degli edifici, minimizzando le interferenze con lo spazio pubblico. È espressamente esclusa la realizzazione di rampe carrabili esterne agli edifici.

Art. 33 SRD A1 – A2 – A3 / Japigia vecchia

1. I Settori SRD A1, A2 e A3 afferiscono all'ambito di Japigia Vecchia individuato rispettivamente dalla linea ferroviaria a nord, da via Peucetia a sud, dal Canale Valenzano a est, da via delle Medaglie d'Oro a ovest.

2. Parametri edificatori SRD A1

- Indice di Settore interessato da misure Premiali ItSP:	0,400 MQ/MQ
- Indice del Settore di Ricomposizione e Densificazione ItSRD	0,183 MQ/MQ
- Indice territoriale di attivazione degli Interventi ItI	0,60 MQ/MQ
- Indice territoriale massimo di Comparto ItC	0,654 MQ/MQ
- Indice di edificabilità fondiaria di settore IF	1,846 MQ/MQ
- Indice di copertura IC	≤ 0,55
- Indice di permeabilità territoriale IPT	≥ 0,5

3. Parametri edificatori SRD A2

- Indice di Settore interessato da misure Premiali ItSP:	0,298 MQ/MQ
- Indice del Settore di Ricomposizione e Densificazione ItSRD:	0,183 MQ/MQ
- Indice territoriale di attivazione degli Interventi ItI:	0,60 MQ/MQ
- Indice territoriale massimo di Comparto ItC :	0,926 MQ/MQ
- Indice di edificabilità fondiaria di settore IF	2,036 MQ/MQ
- Indice di copertura IC	≤ 0,55
- Indice di permeabilità territoriale IPT	≥ 0,5

4. Parametri edificatori SRD A3

- Indice del Settore di Ricomposizione e Densificazione ItSRD	0,183 MQ/MQ
- Indice di Settore per l'Edilizia Residenziale Pubblica ItERS	1,00 MQ/MQ
- Indice territoriale di attivazione degli Interventi ItI	0,60 MQ/MQ
- Indice territoriale massimo di Comparto ItC	1,236 MQ/MQ
- Indice di edificabilità fondiaria di settore IF	1,833 MQ/MQ
- Indice di copertura IC	≤ 0,55
- Indice di permeabilità territoriale IPT	≥ 0,4

Art. 34 SRD A4 / Torre Quetta

1. Il Settore SRD A4 afferisce all'ambito di Torre Quetta individuato rispettivamente dalla linea ferroviaria a nord, da via Gentile a sud, dal sito del palazzo della Regione Puglia (A_P7) a est e dal parco agricolo urbano a ovest.

2. Parametri edificatori SRD A4

- Indice di Settore interessato da misure Premiali ItSP	0,308 MQ/MQ
- Indice del Settore di Ricomposizione e Densificazione ItSRD	0,059 MQ/MQ
- Indice territoriale di attivazione degli Interventi ItI	0,600 MQ/MQ
- Indice territoriale massimo di Comparto ItC	0,602 MQ/MQ
- Indice di edificabilità fondiaria di settore IF	1,806 MQ/MQ
- Indice di copertura IC	≤ 0,55

- Indice di permeabilità territoriale IPT $\geq 0,5$

3. Parametri edificatori SRD A4

- Indice di Settore interessato da misure Premiali ItSP 0,308 MQ/MQ
- Indice del Settore di Ricomposizione e Densificazione ItSRD 0,059 MQ/MQ
- Indice territoriale di attivazione degli Interventi ItI: 0,600 MQ/MQ
- Indice territoriale massimo di Comparto ItC : 0,737 MQ/MQ
- Indice di edificabilità fondiaria di settore IF 1,806 MQ/MQ
- Indice di copertura IC $\leq 0,55$
- Indice di permeabilità territoriale IPT $\geq 0,5$

Art. 35 SRD A5 / S. Anna

1. Il settore SRD A5 è costituito da quattro distinti interventi di completamento e densificazione del quartiere S. Anna, individuato rispettivamente dalla linea ferroviaria a nord, dalla SS16 Adriatica a sud, dal Parco agricolo urbano a ovest e al Parco agricolo metropolitano a est.

2. Parametri edificatori SRD A5

- Indice di Settore interessato da misure Premiali ItSP 0,172 MQ/MQ
- Indice del Settore di Ricomposizione e Densificazione ItSRD 0,059-0,183 MQ/MQ
- Indice territoriale di attivazione degli Interventi ItI 0,600 MQ/MQ
- Indice territoriale massimo di Comparto ItC 0,659 MQ/MQ
- Indice di edificabilità fondiaria di settore IF 1,514 MQ/MQ
- Indice di copertura IC $\leq 0,55$
- Indice di permeabilità territoriale IPT $\geq 0,5$

Art. 36 SRD A6 / Japigia nuova

1. Il settore SRD A6 è costituito da interventi di ridefinizione del margine urbano meridionale del quartiere Japigia nuova

2. Parametri edificatori SRD A6

- Indice di Settore interessato da misure Premiali ItSP: 0,172 MQ/MQ
- Indice del Settore di Ricomposizione e Densificazione ItSRD 0,059-0,183 MQ/MQ
- Indice territoriale di attivazione degli Interventi ItI: 0,600 MQ/MQ
- Indice territoriale massimo di Comparto ItC : 0,693 MQ/MQ
- Indice di edificabilità fondiaria di settore IF 1,846 MQ/MQ
- Indice di copertura IC $\leq 0,55$
- Indice di permeabilità territoriale IPT $\geq 0,5$

Titolo 12. Aree di rigenerazione dei tessuti esistenti (AR)

Art. 37 Prestazioni

La rigenerazione dei tessuti esistenti all'interno del perimetro del PUE investe parti di città caratterizzate da forme insediative differenti. Gli interventi di rigenerazione da attuarsi in queste aree dovranno concorrere alla promozione di una diffusa qualità urbana e ambientale, collaborare al recupero della continuità ecologica tra l'entroterra e la costa, favorire il raccordo e l'integrazione dei tessuti esistenti con il Parco costiero, con il Parco agricolo e con il Parco reticolare.

Art. 38 Disposizioni generali

1. Le aree di rigenerazione concorrono all'attuazione degli obiettivi generali di qualità paesaggistica di cui all'Art. 27 del PPTR, con particolare riferimento all'obiettivo 6. *Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee*, e all'obiettivo 12. *Garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani e rurali*.
2. Nelle aree di rigenerazione (AR) tutti gli interventi dovranno perseguire obiettivi di riqualificazione ambientale-paesaggistica e di ridisegno dello spazio pubblico. All'interno dei processi di autorizzazione delle opere progettate dovranno essere prodotti tutti gli elaborati necessari nelle scale adeguate a dimostrare la coerenza del progetto con i seguenti obiettivi:
 - a) la riorganizzazione e il contenimento delle aree di parcheggio al fine di ridurre l'impatto sullo spazio pubblico e sullo spazio pertinenziale dei quartieri;
 - b) il restringimento delle sezioni stradali sovradimensionate a vantaggio dello spazio pubblico pedonale;
 - c) l'incremento delle superfici di suolo drenante attraverso interventi di de-impermeabilizzazione;
 - d) l'incremento degli impianti arborei e la salvaguardia di quelli esistenti;
 - e) l'uso, nelle pavimentazioni, di tecniche e materiali atti a garantire il drenaggio naturale del terreno.
 - f) l'implementazione di tecniche di ingegneria naturalistica nella gestione delle acque meteoriche, ivi compreso il loro riciclo per usi non domestici;
 - g) l'adeguamento energetico degli edifici anche mediante l'impiego di sistemi passivi di controllo climatico e l'implementazione di tecnologie per l'utilizzo di fonti rinnovabili.
 - h) l'estensione o la riqualificazione della rete ciclo-pedonale di quartiere;
 - i) la rimozione, ove possibile, di tutti i dispositivi di separazione spaziale che impediscono la libera circolazione ciclo-pedonale.

3. Destinazioni d'uso

La destinazione caratterizzante di ciascuna area di rigenerazione AR è la residenza. Sono previsti altri usi diversi dalla residenza al fine di favorire una rete di attività e servizi a beneficio della vitalità sociale dei quartieri. Per gli edifici di consistenza volumetrica superiore a 1000 mc, le destinazioni d'uso sono ripartite come segue salvo diverse prescrizioni riportate negli articoli successivi:

- a) residenza: min. 70% - max 80% della SL
- b) altri usi: min. 20 % - max 30 % della SL

Altri usi ammessi:

- c) attività terziarie, uffici e studi professionali, spazi di co-working e similari;
- d) palestre e locali fitness;
- e) attività turistico-ricettive, bar, ristorazione
- f) attività commerciali limitatamente a esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 250 mq. (art. 16, co. 5, lett. a), L.R. 24/2015)
- g) medie strutture di vendita M1 con superficie di vendita da 251 fino a 600 mq. (art. 16, co. 5, lett. b), L.R. 24/2015)

4. Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di seguito elencati a condizione che non comportino un incremento della superficie coperta, se non nel limite massimo del 5% della superficie coperta *ante operam*:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia
- d) demolizione con ricostruzione
- e) nuova costruzione da indice, ove previsto dalla specifica disciplina dei settori nelle aree di rigenerazione e secondo le modalità ivi individuate

5. Tutti gli interventi dovranno garantire in ogni caso la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, finalizzata al miglioramento del contesto urbano e paesaggistico.
6. Nel caso di demolizione di edifici o gruppi di edifici, anche se aventi destinazione diversa da quella prevista dal piano, le ricostruzioni dovranno realizzarsi nel rispetto delle nuove destinazioni, nonché delle prescrizioni delle presenti norme.

Art. 39 AR 1

1. Il settore AR 1 è costituito dagli isolati urbani compresi tra corso Trieste a nord, via Imperatore Traiano a sud, via G. di Vagno a ovest e via C. Guarnieri a est.
2. In queste aree sono ammessi unicamente gli interventi dalle lettere da "a" a "d", primo e secondo capoverso: (*"... gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"*), dell'art. 3 comma 1 D.P.R. 380/01.

Art. 40 AR 1 - T

1. Il settore AR1-T è costituito dall'isolato compreso tra corso Trieste a nord, via Imperatore Traiano a sud, via C. Guarnieri a ovest e via Caduti del 28 luglio 1943 a est.
2. Specifiche sulle destinazioni d'uso
 - a) residenza: max 80% della SL
 - b) altri usi: min. 20 % della SL
3. In queste aree sono ammessi unicamente gli interventi dalle lettere da "a" a "d", primo e secondo capoverso, (*"... gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"*), dell'art. 3 comma 1 D.P.R. 380/01.

Art. 41 AR 2

1. L'area di rigenerazione AR2 comprende l'intero quartiere di Japigia Vecchia, caratterizzato dagli insediamenti INA Casa realizzati negli anni '50. Malgrado la qualità dell'impianto urbanistico il quartiere presenta evidenti segni di degrado, tanto negli edifici che nello spazio pubblico, con una viabilità sovradimensionata e una massiva presenza di auto in sosta.
2. Oltre alle prescrizioni di cui all'Art 38 comma 2, gli interventi dovranno concorrere alla tutela, riqualificazione e valorizzazione dell'impianto urbanistico originario del Piano INA Casa risalente agli anni 1949-52, costituito da un sistema di isolati aperti e giardini "passanti" tra loro collegati.
A tal fine gli interventi di demolizione con ricostruzione di singoli edifici o gruppi di edifici facenti parte dell'impianto urbanistico originario del quartiere dovranno essere accompagnati da un progetto unitario di riqualificazione degli spazi esterni in scala non inferiore a 1:500 esteso all'intero isolato o all'insieme di isolati nei quali si situa l'intervento che risponda ai seguenti requisiti:
 - a) demolizione con ricostruzione sul sedime dell'edificio preesistente, fatto salvo un incremento della superficie coperta nel limite massimo del 5% della superficie coperta *ante operam*;
 - b) mantenimento dell'attraversamento pubblico pedonale degli isolati;
 - c) assenza di recinzioni;

- d) salvaguardia e riqualificazione delle aree a giardino esistenti facenti parte dell'impianto originario del quartiere;
- e) riqualificazione della rete di spazi pubblici di quartiere
- f) rimozione delle superfici asfaltate e loro sostituzione con terreno vegetale o pavimentazione drenante
- g) eliminazione dei parcheggi all'interno degli isolati previa razionalizzazione e ottimizzazione della sosta delle auto alla scala del quartiere.

3. Parametri edificatori

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 3 MC / MQ
- b) altezza massima: 25 m.
- c) distanza minima dei fabbricati dai confini: m.5;

4. Nel caso di nuova edificazione per lotti resi liberi dall'edificato preesistente sono ammessi interventi diretti per nuova costruzione. Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato con convenzione approvata dalla giunta comunale. Nel quadro della convenzione gli standard urbanistici previsti ex art. 3 DM 1444/68 contribuiranno alla riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica del quartiere in attuazione di quanto prescritto al comma 2 del presente articolo, previa proposta progettuale da concordare con l'Amministrazione.

Art. 42 AR 3

1. L'area di rigenerazione AR3 comprende l'intero quartiere pianificato di Japigia Nuova, realizzato tra gli anni '60 e '80. Il quartiere è diviso dalla lama Valenzano in due settori: a nord-ovest della lama prevale l'immagine di un tessuto di case in linea inframezzate da giardini e grandi superfici asfaltate mentre a est della lama Valenzano gli edifici sono prevalentemente disposti a formare delle grandi "quadre" caratterizzate da spazi aperti e attrezzature collettive.
2. All'interno dei processi di autorizzazione delle opere progettate dovranno essere prodotti tutti gli elaborati necessari nelle scale adeguate a dimostrare la coerenza del progetto con i criteri espressi nei documenti "*L3. Linee guida per la rigenerazione urbana – AR3*" e "*L.4 Linee guida per gli spazi aperti*", allegati al PUE.
3. Parametri edificatori
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,75 MC / MQ
 - b) altezza massima: 30 m.
 - c) distanza minima dei fabbricati dai confini: m.5;
4. Nel caso di nuova edificazione per lotti resi liberi dall'edificato preesistente sono ammessi interventi diretti per nuova costruzione. Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato con convenzione approvata dalla giunta comunale. Nel quadro della convenzione gli standard urbanistici previsti ex art. 3 DM 1444/68 contribuiranno alla riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica del quartiere coerentemente con i criteri espressi nei documenti "*L3. Linee guida per la rigenerazione urbana – AR3*" e "*L.4 Linee guida per gli spazi aperti*", allegati al PUE, previa proposta progettuale da concordare con l'Amministrazione.
5. Nelle aree già destinate all'edilizia residenziale per il PIRP Japigia – approvato con DCC n. 42 del 11.05.2007, ritenuto ammissibile con DGR n. 641 del 23.04.2009, pubblicata sul BURP n. 71 del 14.05.2009 e ratificato con DCC n. 3 del 12.01.2010 – valgono le previsioni planivolumetriche ivi indicate, da rispettare in ogni intervento di nuova costruzione.

Art. 43 AR 4

1. L'area di rigenerazione AR4 comprende l'intero quartiere Sant'Anna.

2. All'interno dei processi di autorizzazione delle opere progettate dovranno essere prodotti tutti gli elaborati necessari nelle scale adeguate a dimostrare la coerenza del progetto con i criteri espressi nei documenti "L3. Linee guida per la rigenerazione urbana – AR4" e "L.4 Linee guida per gli spazi aperti", allegati al PUE.
3. Oltre alle prescrizioni di cui all'Art 38 comma 2, gli interventi dovranno in particolare concorrere alla realizzazione dei seguenti obiettivi:
 - a) la realizzazione di un parco lineare lungo la SS16, a seguito del suo declassamento in strada urbana proposto dal PUE (vedi allegato L.5 Criteri di intervento sul sistema viabilistico).
 - b) la il restauro della Cappella rurale di Sant'Anna (1786) e la riqualificazione degli spazi aperti ad essa adiacenti;
 - c) la riqualificazione di via Fratelli Prayer, via Svezia e strada vicinale Lamberti al fine di creare un sistema di percorsi ciclo-pedonali di connessione tra l'entroterra e il Parco costiero.
 - d) la realizzazione, lungo il sedime dei binari liberatosi dopo la dismissione della ferrovia, di un nuovo giardino pubblico piantumato con ruolo di connessione tra il quartiere e il parco costiero. Il giardino sarà collegato al quartiere per mezzo di scale e/o rampe ciclo-pedonali
 - e) la messa in funzione del sottopassaggio pedonale esistente in corrispondenza di via Danimarca e strada vicinale Lamberti.
4. Parametri edificatori
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 1 MC / MQ
 - b) altezza massima: 15 m.
 - c) distanza minima dei fabbricati dai confini: m.5
 - d) nelle aree già destinate all'edilizia residenziale per i Comparti n. 1 e n. 2 dal Piano Sant'Anna approvato con DCC n. 114 del 15.07.2002 e convenzionato: comparto 1 con atto rep. n. 12379 del 16.03.2007; comparto 2 con atto rep. n. 49043 del 06.07.2011, valgono le previsioni planivolumetriche ivi indicate, da rispettare in ogni intervento di nuova costruzione.
5. Nel caso di nuova edificazione per lotti resi liberi dall'edificato preesistente sono ammessi interventi diretti per nuova costruzione. Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato con convenzione approvata dalla giunta comunale. Nel quadro della convenzione gli standard urbanistici previsti ex art. 3 DM 1444/68 contribuiranno alla riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica del quartiere coerentemente con i criteri espressi nei documenti "L3. Linee guida per la rigenerazione urbana – AR4" e "L.4 Linee guida per gli spazi aperti", allegati al PUE, e in attuazione degli obiettivi di cui al comma 3 del presente articolo, previa proposta progettuale da concordare con l'Amministrazione.

Art. 44 AR 5

1. L'area di rigenerazione AR5 comprende una l'edificazione recente situate a nord dell'asse di via Gentile e costituita edifici di tipologie ed epoche differenti. Questo settore costituisce uno dei punti di attestamento della rete dei percorsi del parco reticolare verso la città.
2. Oltre alle prescrizioni di cui all'Art 38 comma 2, gli interventi dovranno in particolare concorrere alla realizzazione dei seguenti obiettivi:
 - a) la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sistema degli spazi aperti volta a favorire la continuità di paesaggio con il Parco reticolare e con il Parco agricolo urbano previsti dal PUE a nord dell'area.
 - b) la riqualificazione del margine nord della zona edificata con particolare riferimento al trattamento paesaggistico del dislivello esistente tra la quota di via S. Quasimodo e il Parco reticolare e alla mitigazione dell'impatto delle opere esistenti di contenimento.
3. Parametri edificatori
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,75 MC / MQ
 - b) altezza massima: 30 m.
 - c) distanza minima dei fabbricati dai confini: m.5

4. Nel caso di nuova edificazione per lotti resi liberi dall'edificato preesistente sono ammessi interventi diretti per nuova costruzione. Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato con convenzione approvata dalla giunta comunale. Nel quadro della convenzione gli standard urbanistici previsti ex art. 3 DM 1444/68 contribuiranno alla riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica del settore AR5, in attuazione degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo e coerentemente con i criteri espressi nel documento "L.4 Linee guida per gli spazi aperti", allegato al PUE, previa proposta progettuale da concordare con l'Amministrazione.

Art. 45 AR 6

1. L'area di rigenerazione AR6 comprende una serie di tessuti a bassa densità situati in prossimità della costa.
2. Oltre alle prescrizioni di cui all'Art 38 comma 2, gli interventi dovranno in particolare concorrere alla riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree assoggettate a tutela ex art. 45 NTA PPTR ovvero all'attuazione del Parco urbano costiero (Artt. 11, 12, 14) nonché all'incremento e al miglioramento delle connessioni ciclo-pedonali dall'entroterra verso il litorale.
3. Parametri edificatori
 - a) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,5 mq / mc
 - b) altezza massima: 8 m.
 - c) distanza minima dei fabbricati dai confini: m.5
4. Nel caso di nuova edificazione per lotti liberi o resi liberi dall'edificato preesistente ogni intervento deve concorrere alla riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree assoggettate a tutela ex art. 45 NTA PPTR ovvero del Parco Urbano Costiero, nella misura minima del 50% della superficie costituente il lotto. L'edificato dovrà essere concentrato nelle aree non interessate da tutele mentre lo standard urbanistico andrà collocato nelle aree tutelate che dovranno essere interamente cedute all'Amministrazione. Ai fini del coordinamento delle azioni di riqualificazione, ogni intervento edificatorio dovrà individuare di concerto con l'Amministrazione specifici comparti di riqualificazione anche non contigui al lotto edificabile, ove far ricadere gli standard urbanistici secondo modalità da concordare con l'Amministrazione.
5. Sono ammessi interventi di ristrutturazione nella forma di demolizione e ricostruzione ex art. 3 comma 1 lett. d D.P.R. 380/01 per edificato legittimo preesistente nei limiti e secondo le prescrizioni definite dalle NTA del PPTR e previa acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 D. Lgs. 42/04.
6. Gli interventi edilizi indicati ai precedenti commi 4 e 5 potranno essere attuati unicamente alle seguenti condizioni:
 - presenza di opere di urbanizzazione primaria idonee a garantire un adeguato sistema di accessibilità e di servizio agli insediamenti edilizi ovvero di opere di urbanizzazione che rientrino in progetti approvati e finanziati in itinere a cura dell'Amministrazione Comunale;
 - impegno formale del soggetto proponente e/o realizzatore dell'intervento a realizzare le opere necessarie sia all'interno del perimetro del lotto di intervento che all'esterno e comunque fino al collegamento alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti, cedendole gratuitamente al Comune.
7. Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. La convenzione, approvata con deliberazione di giunta comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo.

Titolo 13. Servizi e attrezzature

Art. 46 Aree per servizi alla residenza (SRP)

1. Aree destinate esclusivamente alle seguenti attività:

asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici di poste e telegrafi, della protezione civile e simili, aree per spazi pubblici attrezzati a parchi, giochi, sport e parcheggi.

2. Parametri edificatori

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 2 mc / mq ;
- b) altezza massima: 10 m.
- c) altezza massima per le chiese: senza limitazione
- d) rapporto di copertura $\leq 0,5$
- e) distanza dei fabbricati dal confine: min. ml.5;
- f) distanza dalla strada: min. ml.7,5
- g) distanza tra i fabbricati: min. semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- h) verde attrezzato: min. 30% dell'area
- i) parcheggi esterni massimo 1 MQ ogni 10 MC, per una superficie comunque non maggiore del 20% dell'area.

3. Le superfici pavimentate dovranno essere minimizzate e dovranno comunque essere realizzate con materiali e tecniche che mantengano le capacità filtranti del terreno con un coefficiente di permeabilità minima in ciascun punto $K=1 \times 10^{-4}$ m/s. Le pavimentazioni dovranno essere posate su terreni e/o sottofondi dotati almeno di una permeabilità pari a quella della pavimentazione stessa ($K=1 \times 10^{-4}$ m/s).

4. Gli interventi nelle predette aree sono riservati al soggetto pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione.

Tali interventi saranno oggetto di un piano di utilizzazione deliberato dal Consiglio Comunale e definito sulla base della verifica degli "standard" dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni. Nel caso di mancata adozione del piano di utilizzazione, l'intervento dei privati è ammesso previa valutazione del Comune operata sulla base della verifica degli standard dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni.

Art. 47 Area per attrezzature di rango urbano e metropolitano (AU)

1. Area destinata esclusivamente alla realizzazione delle seguenti attrezzature:

- a) attrezzature per eventi sportivi
- b) attrezzature culturali: sale per spettacoli, musei, biblioteche, sale polivalenti.

2. Sono ammesse le attrezzature coerenti e compatibili con gli obiettivi di riqualificazione, salvaguardia e valorizzazione del parco costiero e di promozione della fruizione pubblica della fascia costiera di cui al Titolo 4 - Art. 11 delle presenti Norme.

3. Parametri edificatori

- a) Indici di edificabilità fondiaria massimo IF: 0,75 MQ / MQ; (3MC / MQ)
- b) altezza massima: 12 m.
- c) rapporto di copertura $\leq 0,5$;
- d) distanza dei fabbricati dal confine: min. ml.5;
- e) distanza dalla strada: min. ml.7,5
- f) distanza tra i fabbricati: min. semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;

4. All'interno dell'area dovrà essere realizzato uno spazio pubblico unitario pedonale e alberato, non recintato e in continuità con il parco costiero, con una superficie pari ad almeno il 35% dell'area;

5. Gli accessi principali all'edificio dovranno essere disposti lungo le facciate rivolte verso il parco costiero e/o verso via Caduti del 28 luglio 1943.

6. Le superfici pavimentate dovranno essere minimizzate e dovranno comunque essere realizzate con materiali e tecniche che mantengano le capacità filtranti del terreno con un coefficiente di permeabilità minima in ciascun

punto $K=1 \times 10^{-4}$ m/s. Le pavimentazioni dovranno essere posate su terreni e/o sottofondi dotati almeno di una permeabilità pari a quella della pavimentazione stessa ($K=1 \times 10^{-4}$ m/s).

7. Gli interventi sono riservati al soggetto pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione.

Art. 48 Area per servizi di rango regionale (ASR)

1. Aree nelle quali è consentito l'insediamento delle seguenti attività:
attività e servizi di interesse collettivo di carattere sociale, culturale, servizi della pubblica amministrazione limitatamente agli ambienti di rappresentanza e agli uffici, attrezzature sanitarie e ospedaliere, attrezzature universitarie statali.
Sono espressamente escluse le attrezzature a carattere fieristico ivi compresi i relativi parcheggi.
2. Parametri edificatori
 - a) Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: 2 mc/mq
 - b) Rc.: rapporto di copertura: max 50% dell'area;
3. All'interno dell'area dovrà essere garantito uno spazio pubblico unitario pedonale e alberato, non recintato e in continuità con il parco costiero.
4. Le superfici pavimentate dovranno essere minimizzate e dovranno comunque essere realizzate con materiali e tecniche che mantengano le capacità filtranti del terreno con un coefficiente di permeabilità minima in ciascun punto $K=1 \times 10^{-4}$ m/s. Le pavimentazioni dovranno essere posate su terreni e/o sottofondi dotati almeno di una permeabilità pari a quella della pavimentazione stessa ($K=1 \times 10^{-4}$ m/s).
5. Gli interventi sono riservati al soggetto pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione.

Art. 49 Aree per attrezzature tecnologiche (TEC)

1. Aree nelle quali è ammessa la costruzione di impianti e relativi alloggi di custodia attinenti al settore dei trasporti urbani, sia pubblici che privati, quali tramvie, filovie, linee automobilistiche, compresi nodi di scambio come autoporti e scali, attinenti al settore della produzione e trasformazione di energia quali centrali termiche ed elettriche e simili, nonché ai settori della radio diffusione, telefonico, della fognatura a scala urbana e regionale, ai bisogni idrici e di combustione per uso domestico, del trattamento dei rifiuti e dell'allontanamento e trattamento dei liquami connessi ai problemi del litorale marino e delle acque in genere.
2. Per tali costruzioni si osservano le seguenti prescrizioni:
 - a) Rc.: rapporto di copertura: max 40% dell'area;
 - b) P.: parcheggi e strade di servizio: min. 10% dell'area;
Va.: verde: min. 30% dell'area, da ubicare ai confini del lotto;

Art. 50 Aree cimiteriali (AC)

1. Aree nelle quali è ammessa l'installazione di attrezzature ed edifici a carattere cimiteriale, con i relativi alloggi per la custodia, compresi gli edifici per il culto e i piccoli edifici destinati alla vendita di fiori e di oggetti d'uso, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
P.: parcheggi pubblici: min. 30% dell'area, ubicabili anche nelle fasce di rispetto della zona cimiteriale: le aree di rispetto cimiteriali sono definite da distanze conformi alle leggi vigenti e alle specifiche disposizioni regolamentari del Comune.

Parte quarta. Sistemi compensativi e premiali

Titolo 14

Criteri di attuazione della perequazione urbanistica e delle misure premiali

Art. 51 Indirizzi e criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio comunale

1. I contenuti edificatori del *PUE CostaSud*, in attuazione dell'Art.14 della L.R. 20/2001 e dell'Art. 10 della L.R. 18/2019, sono definiti secondo criteri di compensazione urbanistica e/o attribuzione di misure premiali finalizzati ad una distribuzione sostenibile dei benefici derivanti dalla pianificazione e degli oneri connessi alla sua attuazione.
2. L'adozione dei principi di compensazione urbanistica e dell'attribuzione di quantità premiali comporta l'introduzione di parametri urbanistici che tengono conto delle caratteristiche urbanistiche, giuridiche, di fatto e di concreta trasformabilità, ivi incluse quelle determinate dalle previsioni della disciplina paesaggistica, delle aree nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale, senza distinzione tra destinazioni d'uso pubbliche o private.

Art. 52 Strumenti di coordinamento per il trasferimento delle quantità edificatorie

1. Al fine di garantire una razionale, equa e trasparente allocazione dei diritti edificatori e dei conseguenti benefici derivanti dalle operazioni di trasformazione territoriale, il PUE individua quali strumenti di indirizzo e coordinamento del meccanismo di trasferimento delle quantità edificatorie la Carta dei Valori Immobiliari e la corrispondente Matrice dei coefficienti di trasferimento, nonché la Matrice dei tempi di attuazione delle attività edilizie di cui all'elaborato *N.4 Compensazione e misure premiali*, in fase di prima applicazione approvati contestualmente al PUE.
2. La Carta dei Valori Immobiliari e la corrispondente Matrice dei coefficienti di trasferimento sono costruiti facendo riferimento ai seguenti parametri:
 - a) valori immobiliari degli ambiti urbani (OMI, Listino della Borsa Immobiliare di Bari, Valori Immobiliari F.I.M.A.A. Bari);
 - b) accessibilità territoriale (alta, media, bassa);
 - c) rapporto con il contesto insediativo (adeguato, parziale, mancante);
 - d) presenza di opere di urbanizzazione primaria (sufficiente, parziale, assente);
 - e) dotazione di servizi pubblici (presente, da potenziare, assente);
 - f) dotazione di servizi privati (presente, da potenziare, assente);
 - g) beni paesaggistici (assenti, marginali, parziali, rilevanti).
3. Le successive modifiche alla Carta dei Valori Immobiliari, della correlata Matrice dei coefficienti di trasferimento e della Matrice dei tempi di attuazione delle attività edilizie sono deliberate dalla Giunta Comunale in funzione dell'andamento del mercato immobiliare locale e delle modifiche territoriali eventualmente intervenute.
4. La matrice dei tempi individua il coefficiente, minore di 1, che tiene conto dell'effetto sul valore delle aree del tempo di trasformazione edilizia. Quest'ultimo è funzione del meccanismo attuativo previsto dalla pregressa pianificazione urbanistica e del correlato stato di avanzamento, come indicati all'elaborato *N.4 Compensazione e misure premiali*.

Art. 53 Compensazione urbanistica

1. Il PUE promuove l'utilizzo dei meccanismi di Compensazione urbanistica attraverso l'assegnazione di diritti edificatori a fronte della cessione di aree necessarie per la realizzazione di interventi di trasformazione e riqualificazione urbana individuati. Le quantità edificatorie riconosciute con la compensazione urbanistica costituiscono ristoro per l'espropriazione del diritto, alternative all'indennità.
2. Con la Compensazione urbanistica il PUE attribuisce al privato una capacità edificatoria fruibile su un'altra superficie individuata dal Piano stesso a fronte della cessione gratuita dell'area oggetto di trasformazione e riqualificazione urbana. Il diritto edificatorio viene assegnato solo all'esito della cessione dell'area.
3. La determinazione delle quantità edificatorie alternative dell'indennità spettante ai proprietari delle aree da assoggettare a disciplina ablatoria è effettuata secondo le stesse modalità previste per l'identificazione delle quantità premiali di cui al successivo Art. 54, per quanto applicabili. In caso di corresponsione dell'indennità monetaria, il Comune diviene titolare delle quantità edificatorie previste per la Compensazione urbanistica, da utilizzare a norma dell'art. 55 seguente.
4. In caso di mancato accesso ai meccanismi di Compensazione urbanistica, per le aree costiere la cui potenzialità edificatoria è condizionata dalle previsioni a carattere paesaggistico, mancando un'edificabilità residua come qualità intrinseca dei terreni, l'indennità monetaria è determinata secondo un valore commisurato al valore di area agricola, eventualmente maggiorato in ragione del pregio o delle particolari condizioni di fatto delle aree medesime.
5. La matrice dei tempi di attuazione di cui al precedente Art. 52 individua, per i Territori Costieri, il differenziale dei valori correlati all'esecuzione di programmi edilizi determinato dal maggior tempo necessario per definirne il processo di trasformazione rispetto alle condizioni ordinarie.
6. Le assegnazioni di quantità edificatorie nell'ambito dei procedimenti espropriativi possono essere oggetto di accordi sostitutivi di un provvedimento amministrativo che contemplino incentivi utili a conseguire immediatamente e bonariamente la disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione degli obiettivi del PUE, nel rispetto delle modalità di determinazione dell'indennità individuate dalla disciplina sull'espropriazione per pubblica utilità.
7. I diritti edificatori subiscono le stesse maggiorazioni e le stesse decurtazioni previste dalla legge sugli espropri, nei casi di cessione volontaria da parte delle ditte espropriande o in quelli di mancata condivisione dell'indennità.

Art. 54 Individuazione delle quantità edificatorie di base nei comparti del PUE per i SeP: Misure Premiali

1. Il PUE individua e perimetra nelle tavole da P.1 a P.12 e nella scheda *N.4 Compensazione e misure premiali*, allegata alle presenti *Norme*, i Comparti di Attuazione e, nell'ambito di questi, le aree caratterizzate dalla presenza di beni di elevata rilevanza ambientale, paesaggistica e architettonica da tutelare (SeP) definendovi un sistema conformativo, coerente con le indicazioni del PPTR, sulla base del quale vengono aggiornate parte delle pregresse destinazioni urbanistiche attraverso l'identificazione di quantità edificatorie di base da trasferire secondo le indicazioni del precedente Titolo 11.
2. Le quantità edificatorie di base per i SeP sono definite secondo i valori numerici dell'indice superficario (mq di superficie edificabile per mq di superficie territoriale) *ItSp: Indice territoriale di Settore interessato da misure premiali e/o compensative*.
3. Il piano determina per ognuno dei SeP il valore dell'indice *ItSpin* funzione di:
 - a) rilevanza delle componenti paesaggistiche delle aree interessate;
 - b) presenza, per le aree interessate, di vincoli o di misure di salvaguardia e utilizzazione che riducono drasticamente, a causa della disciplina conformativa del PPTR, l'edificabilità delle aree. In questi casi la

suscettività edificatoria è determinata assumendo a riferimento la disciplina urbanistica delle aree a verde pubblico dell'Art.31 delle N.T.A. del PRG;

- c) fermi i casi di cui al punto che precede, suscettività edificatoria, limitatamente alla componente residenziale, ipotizzata dal pregresso regime urbanistico e non di immediata applicazione, oppure inapplicabile, in ragione delle intervenute discipline paesaggistico-ambientali, espressa in termini di SL, attraverso il rapporto convenzionale tra IT pregresso e altezza convenzionale di 3,25m;
- d) differenziale dei valori di mercato delle costruzioni rispettivamente nelle aree di trasferimento e di allocazione delle quantità edificatorie all'interno del comparto, valutato secondo Matrice dei coefficienti di trasferimento del precedente Art. 52;
- e) differenziale dei valori correlati ai tempi di realizzazione delle iniziative, valutato secondo Matrice dei tempi di attuazione del precedente Art. 52;
- f) impegni aggiuntivi assunti dal titolare dei diritti sulle aree all'interno di medesimi comparti urbanistici, come indentificati al successivo Art. 57, comma 7.

Art. 55 Individuazione delle quantità edificatorie aggiuntive allocate nei SRD e destinate ad ERS

1. Il *PUE CostaSud* individua altresì, nei soli comparti indicati di seguito, quote di quantità edificatorie da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS).
2. In *ERS - Edilizia Residenziale Sociale* – il piano comprende tutte le forme di «alloggio sociale» quale servizio che svolge la funzione di interesse generale, anche ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea; l'ERS include alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto da parte delle fasce sociali non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato (LR 22/2014).
3. Gli interventi nel Settore AMC / Japigia vecchia prevedono, in aggiunta alle quantità edificatorie di base, la realizzazione di edilizia residenziale (anche) sociale secondo le quantità definite dagli indici di settore di cui al comma che segue, suddivisa per tipologie in relazione al fabbisogno del quartiere.
4. L'indice *ItERS - Indice di Settore per edilizia residenziale (anche) Sociale* prevede edilizia a *mixité* di funzioni con presenza significativa di edilizia residenziale sociale quantificata nelle norme di Piano al Titolo 11 e concorre alla definizione dell'indice territoriale di comparto.
5. Allo scopo di facilitare la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie connesse all'attuazione del PUE le quantità edificatorie correlate all'*ItERS*, nella disponibilità dell'Amministrazione, possono essere cedute, dietro corrispettivo, a soggetti aventi i requisiti stabiliti dalla disciplina di settore, sulla base di accordi i cui contenuti sono precisati nelle convenzioni di attuazione.
6. Gli accordi con l'Amministrazione individuano la quota di edilizia libera sviluppata dall'*ItERS*. La corrispondente quantità non può eccedere, in ogni caso, il 50% della corrispondente capacità edificatoria (prodotto tra *ItERS* e Superficie territoriale di SRD) ed è definita in ragione degli impegni aggiuntivi assunti a norma del comma 7 del successivo Art. 57.
7. Le modalità di attuazione dell'edilizia residenziale sociale e l'eventuale corrispettivo per la cessione sono definite con le convenzioni di attuazione.

Art. 56 Individuazione delle quantità edificatorie di base nei comparti del PUE per i SRD

1. Il PUE individua e perimetra (tavole da P.1 a P.12 e scheda *N.4 Compensazione e misure premiali*, allegata alle presenti *Norme*), nell'ambito dei Comparti di attuazione, le aree che accolgono i diritti edificatori: *Settori di Ricomposizione e Densificazione urbana* (SRD). Ad esse viene riconosciuta una suscettività edificatoria, espressa nei

termini dell'indice ItSRD, derivante dall'esigenza di perseguire il disegno di città previsto dal piano accogliendo le quantità edificatorie complessivamente previste dal PUE medesimo.

2. Il corrispondente indice contribuisce, insieme agli altri previsti dal piano e alle premialità correlate agli ulteriori oneri posti in capo al soggetto attuatore, alla definizione dell'indice di comparto di cui al titolo 11e di cui al successivo art. 58.
3. La quantificazione dell'indice *ItSRD - Indice di Settore Ricomposizione e Densificazione urbana* varia nell'intervallo tra 0,05 mq/mq e 0,20 mq/mq in funzione del valore economico delle aree comprese nell'ambito ed in relazione alla loro collocazione all'interno del contesto urbano, secondo l'andamento del mercato immobiliare locale e delle caratteristiche territoriali.
4. Il valore dell'indice è determinato dal Piano in base agli Strumenti di coordinamento per il trasferimento delle quantità edificatorie del precedente Art. 52.

Art. 57 Comparto di Attuazione

1. Il PUE individua negli elaborati grafici sette *Comparti di Attuazione*. I *Comparti* hanno come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli oneri connessi all'attuazione in ragione delle capacità edificatorie riconosciute.
2. Il *Comparto di Attuazione* è costituito da un insieme di aree diverse, delimitate e rappresentate con specifica simbologia negli elaborati grafici, con o senza presenza di edifici, autonomo funzionalmente, caratterizzato da una compiuta disciplina urbanistica attuabile sulla base di patti convenzionali pubblico-privati.
3. I *Comparti* all'interno del PUE *CostaSud* a norma dell'Art. 30 del Titolo 11 sono costituiti da SeP - Settore interessato da misure Premiali e/o compensative e da SRD - Settore di Ricomposizione e Densificazione urbana.
4. Ferme restando le quantità edificatorie attribuite ai proprietari di immobili, gli elaborati del PUE *CostaSud* definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi da realizzare nei *Comparti*.
5. All'attuazione degli interventi nei singoli *Comparti* può darsi esecuzione, previa istanza corredata degli atti tecnici esecutivi ed approvazione con le modalità indicate al Titolo 11, mediante stipula di convenzione urbanistica sottoscritta dai proprietari o dal Consorzio dei proprietari dell'intero *Comparto*. Nel caso di mancato concorso di tutti i proprietari, il *Comparto* è attuato ai sensi del comma seguente.
6. Il *Comparto di Attuazione* può essere avviato direttamente dai proprietari o soggetti aventi titolo degli immobili inclusi nel comparto medesimo, che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro delle aree che lo costituiscono. Detti proprietari o soggetti possono procedere alla attuazione integrale del comparto in caso d'inerzia dei rimanenti proprietari, ai sensi delle norme vigenti in materia.
7. La quantità edificatoria di base inerente le proprietà ricadenti nei *Comparti di Attuazione*, ripartita secondo le previsioni degli elaborati di PUE *CostaSud*, può essere utilizzata qualora il proprietario o il consorzio dei proprietari, ai sensi della vigente normativa, collaborino allo sviluppo e qualificazione della città assolvendo ai seguenti impegni ordinari:
 - a. la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione del verde, dei servizi pubblici e delle sedi viarie nelle quantità pari o superiori a quelle stabilite dagli elaborati del Piano;
 - b. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - c. la allocazione della quantità edificatoria di base stabilita per il *Comparto di Attuazione*, in superfici fondiarie nei SRD (*Settori di Ricomposizione e Densificazione urbana*);
 - d. la promozione dei Parchi di cui ai Titoli 1, 2 e 3 della parte seconda delle presenti norme tecniche.
8. Le aree perimetrate all'interno degli elaborati del PUE quali SeP –*Settori interessati da misure Premiali* originano i diritti edificatori premiali utilizzabili dai proprietari/attuatori del Piano negli SRD (*Settori di Ricomposizione e Densificazione urbana*). Le quantità edificatorie attribuite alle aree interessate dalla Compensazione urbanistica

(SeP - *Settori interessati da misure compensative*) non ne costituiscono una qualità intrinseca, così che la correlata edificabilità non può dirsi perfetta fin dall'origine. L'edificabilità delle aree interessate dalla Compensazione urbanistica si perfeziona solo al momento dell'allocazione delle quantità edificatorie nei SRD, con l'approvazione del progetto unitario di settore del precedente art. 32.

9. La corrispondenza individuata nel piano tra SEP e SRD è vincolante.
10. L'incremento della quantità edificatoria di base, attribuibile alle proprietà ricadenti nel *Comparto di Attuazione* per compensazioni e premialità, matura qualora il proprietario o il consorzio dei proprietari volontariamente collaborino allo sviluppo e qualificazione della città attraverso il soddisfacimento degli impegni aggiuntivi relativi a:
 - a) la messa a disposizione della Pubblica Amministrazione di superfici fondiarie per l'accoglienza di quantità edificatorie di trasferimento e/o per Edilizia Residenziale Pubblica e/o Edilizia Residenziale Sociale;
 - b) la riqualificazione del contesto urbano-territoriale mediante interventi di eliminazione di detrattori paesaggistico-ambientali, di bonifica dei siti inquinati;
 - c) la corresponsione del contributo straordinario alla realizzazione di opere pubbliche aggiuntive interne e/o esterne al *Comparto di Attuazione*;
 - d) la realizzazione di opere pubbliche o di edifici per Edilizia Residenziale Sociale da parte dei privati stessi secondo quanto stabilito dal Piano;
 - e) l'eventuale cessione al Comune di aree per realizzazione di ulteriori dotazioni territoriali.
11. In caso di demolizione di edifici legittimi, anche qualora ricadano in *Settori di Ricomposizione e Densificazione urbana*, la quantità di SL demolita si aggiunge a quella ottenuta dall'applicazione degli indici di base del comparto. L'edificio esistente illegittimo ricadente nei *Comparti* deve essere demolito e il suolo di pertinenza, in quanto porzione di SRD, contribuisce alla costituzione delle quantità edificatorie del *Comparto*.
12. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di cui al comma 7 lettere a) e b), è effettuata a titolo gratuito, come stabilito dalla Convenzione urbanistica tra Comune e proprietari, o eventuale Consorzio, che autorizza l'attuazione del singolo *Comparto*. Nella Convenzione sono anche definiti: i contenuti degli impegni aggiuntivi di cui al comma 9, che originano le ulteriori premialità e compensazioni; le superfici fondiarie e relative quantità edificatorie messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale. Sono definiti, inoltre, gli impegni dei proprietari e dell'Amministrazione Comunale riguardanti i tempi e le modalità della cessione e della presa in consegna delle aree di cui al comma 7 lettere a) e b), e di quelle eventualmente previste al comma 10, lettere a) ,e), nonché la realizzazione delle previsioni di progetto.
13. Con l'approvazione degli atti tecnici esecutivi, secondo le modalità indicate al Titolo 11, il Comune determina le quantità edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun *Comparto di attuazione*, gli obblighi a favore del Comune o di altri soggetti pubblici connessi con la attuazione del *Comparto* stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.
14. Fino all'approvazione definitiva del *PUE CostaSud*, nei *Settori di Ricomposizione e Densificazione urbana (SRD)* trova applicazione la disciplina dell'Art.31 delle N.T.A. del PRG - *Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere)*.

Art. 58 Determinazione degli indici di edificabilità territoriale dei SRD

1. Il *PUE Costa Sud* individua, per ogni *Comparto di Attuazione*, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione, le quantità edificatorie minime e massime realizzabili in termini di rapporto tra superficie edificabile lorda complessiva e superficie territoriale del Settore di ricomposizione e densificazione urbana attraverso un *ItC - Indice territoriale massimo* ed un *ItI - Indice territoriale di attivazione degli Interventi*.
2. Il riparto degli utili ed oneri tra i partecipanti ai singoli comparti di attuazione è definito negli elaborati tecnici esecutivi per l'attuazione del piano (art. 32) ed è determinato in misura proporzionale alle quantità edificatorie derivanti dall'applicazione delle misure compensative e premiali.
3. Le quantità edificabili da utilizzare nei *Comparti di Attuazione* sono perciò ripartite in quote che comprendono le capacità edificatorie di base per premialità e/o compensazione, le capacità edificatorie aggiuntive per edilizia

residenziale (anche) sociale, ove previste, nonché quelle riconoscibili ai proprietari/compartisti a fronte di specifici impegni da essi assunti volontariamente oppure per specifica previsione del PUE.

4. *ItC - Indice territoriale massimo di Comparto*: rapporto tra la massima quantità complessiva edificabile nel Comparto (espressa in mq di SL comprensiva di compensazioni e/o di premialità) e la superficie territoriale della corrispondente parte del comparto, costituente il *Settore di Ricomposizione e Densificazione Urbana (SRD)*, espressa in mq).
5. *ItI - Indice territoriale di attivazione degli Interventi*: valore dell'*Indice territoriale del Comparto* che individua le quantità edificatorie spettanti alle proprietà interne allo stesso comparto ivi incluse le premialità previste e che, nelle aree in cui può essere utilizzato, si configura quale soglia minima per l'attivazione dei meccanismi di trasformazione territoriale, comunque mai superiore all'*ItC*.
6. Le misure premiali introdotte dalla L.R. 13/2008, dal Sistema di Valutazione Protocollo ITACA Puglia, dal DL 28/2011 e smi e, in generale, quelle previste dalle normative vigenti, sono riconosciute entro il limite rappresentato dall'*Indice territoriale massimo di comparto*.

L'attuazione dei singoli comparti edificatori è consentita solo nel caso in cui il valore dell'indice territoriale proposto dai compartisti sia compreso tra l'indice di attivazione e quello massimo di comparto.