

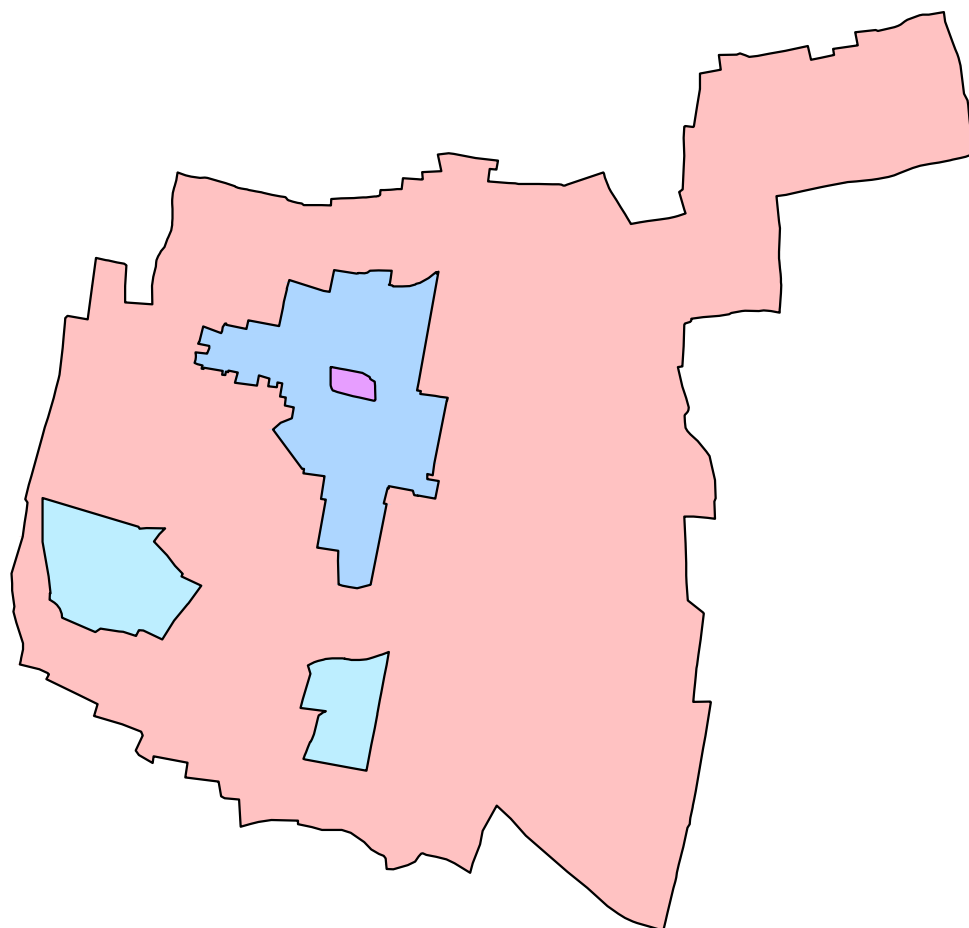
COMUNE DI CELLAMARE

PROVINCIA DI BARI

G

U

R



OGGETTO:

PROPOSTA DI
PIANO URBANISTICO GENERALE (P.U.G.)
(Legge Regionale n.20/2001 e s.m. e i.)

DESCRIZIONE DELLA TAVOLA
RELAZIONE PER CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 16/03/2015

Tavola redatta ad integrazione delle richieste formulate dalla
deliberazione di Giunta Regionale n.681 del 15/04/2014

TAVOLA
24.1
R.1.1

ELABORATO DIGITALIZZATO

SCALA 1:5000

Agosto 2017

PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Donato BOSCO

COLLABORAZIONE:

Dott. Arch. Carmelinda COCCIOLI



Comune di Cellamare

Piano Urbanistico Generale

Conferenza dei Servizi del 16/03/2015

A seguito della

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 aprile 2014, n. 681

Cellamare (BA) - Piano Urbanistico Generale Controllo di compatibilità ex art. 11, co.7 e 8, L.R. 27 luglio 2001 n. 20. Attestazione di non compatibilità.

B.U.R.P. n. 60 del 13-05-2014

Il Progettista:	Ing. Donato Bosco
Collaborazione:	Arch. Linda Coccioli
Il Dirigente del Settore Tecnico:	Ing. Nicola Ronchi
Il Commissario ad Acta:	Arch. Giacomo Losapio

In riferimento alla delibera di G.R. n. 681/2014, avente oggetto “*Cellamare (BA) - Piano Urbanistico Generale Controllo di compatibilità ex art. 11, co.7 e 8, L.R. 27 luglio 2001 n. 20. Attestazione di non compatibilità.*”, pubblicata sul B.U.R.P. n. 60 del 13-05-2014, di seguito vengono illustrati gli adeguamenti operati sul PUG, a suo tempo adottato, finalizzati all’ottenimento dell’attestazione di compatibilità propedeutica all’approvazione definitiva del Piano.

ASPETTI PAESAGGISTICI

REGIONE: 3. Compatibilità rispetto agli obblighi di trasmissione della documentazione in formato digitale: *se ne richiede pertanto la trasmissione in formato vettoriale shp georeferenziato in UTM 33 WGS 84 secondo quanto indicato con DGR n. 1178 del 13.07.2009.*

COMUNE: Il Settore Urbanistica ha provveduto a conferire uno specifico incarico finalizzato alla trasformazione dei file in formato DWG in quelli SHP che naturalmente saranno georeferenziati in UTM33 WGS 84. LA consegna avverrà alla Regione avverrà compatibilmente con le attività poste in essere e comunque prima dell’approvazione definitiva del PUG.

REGIONE: 4. Compatibilità rispetto al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P)

4.1 Normativa di tutela paesaggistica: *Si ritiene necessario inserire nelle NTA del PUG una specifica normativa di tutela relativa alle componenti di paesaggio individuate.*

COMUNE: Oltre ad avere meglio individuato cartograficamente le componenti di paesaggio, nelle N.T.A. sono state meglio sistemate le relative norme di tutela. Queste sono meglio descritte al:

TITOLO III - INVARIANTI DI TIPO PAESISTICO – AMBIENTALE - STORICO
CULTURALE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO II – EMERGENZE GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

CAPO III – EMERGENZE BOTANICO VEGETAZIONALI

CAPO IV – BENI DIFFUSI NEL PAESAGGIO AGRARIO

CAPO V – VERDE URBANO

CAPO V – BENI ARCHITETTONICI E INFRASTRUTTURALI

4.2 Analisi degli ATD definiti dal PUG

Corsi d'acqua (3.08– NTA PUTT/P) *Si ritiene necessario chiarire il regime di tutela a cui dette componenti sono soggette, e in ogni caso, per tutti i beni appartenenti alla categoria corsi d'acqua ai sensi dell'art. 3.08 del PUTT/P, si prescrive il riporto*

dell'area annessa.

COMUNE: sono stati adeguati gli elaborati grafici e le N.T.A.

Versanti e Crinali (3.09 – NTA PUTT/P) *terrazzo morfologico che determina le aree di rispetto o annesse Si precisa che quest'ultimo non è stato condiviso con l'Autorità di Bacino la quale, con nota prot A00 145 6669 del 18.07.2012, non ne ravvisa la coerenza con i criteri di tracciamento formalmente previsti all'interno della stessa Carta Idrogeomorfologica. Si ritiene necessario chiarire i regimi di tutela previsti per detti beni.*

Si condivide la non individuazione dell'area annessa nelle aree già interessate da trasformazioni che ne hanno compromesso il valore paesaggistico, mentre se ne prescrive la previsione nelle aree attualmente non trasformate.

COMUNE: il terrazzo morfologico fa parte dei beni rilevati fisicamente nell'analisi del territorio e seppur non ricompreso tra quelli sottoposti a tutela dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico lo sarà per espressa previsione del PUG. Per quanto attiene la individuazione delle aree annesse sono stati adeguati gli elaborati grafici e le N.T.A.

Sistema botanico vegetazionale colturale e della potenzialità faunistica

Boschi e macchie (3.10 – NTA PUTT/P) *Si ritiene necessario approfondire lo stato di fatto al fine di verificare la consistenza di detti beni e perimetrarne l'area di pertinenza e l'eventuale area annessa, dimensionata in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene e il suo intorno espresso in termini di valori paesaggistici e ambientali.*

COMUNE: sono stati adeguati gli elaborati grafici e le N.T.A.

Beni Naturalistici (3.11 – NTA PUTT/P) *Si ritiene necessario perimetrare sia l'area di pertinenza che l'area annessa del biotopo.*

COMUNE: sono stati adeguati gli elaborati grafici e le N.T.A.

Beni diffusi del paesaggio agrario (3.14 – NTA PUTT/P) *Si rileva la necessità di censire sull'intero territorio comunale i beni diffusi del paesaggio agrario e di riportarli negli elaborati grafici del PUG Strutturale.*

COMUNE: sono stati adeguati gli elaborati grafici e le N.T.A.

Sistema della stratificazione storica

Zone archeologiche (3.15 – NTA PUTT/P) e Beni architettonici extraurbani (3.16 – NTA PUTT/P) *Si ritiene necessario chiarire quali siano i beni sottoposti al regime*

di tutela previsto dagli art.li 3.15 e 3.16 delle NTA del PUTT/P e di questi riportare negli elaborati grafici del PUG/S sia l'area di pertinenza che l'area annessa oltre a stabilire un opportuno regime di tutela.

COMUNE: sono stati adeguati gli elaborati grafici e le N.T.A.

Paesaggio agrario (3.17 – NTA PUTT/P) *il PUG/S non ha individuato alcun areale.*

COMUNE: si conferma l'inesistenza dei beni appartenenti a questa categoria.

Punti panoramici (3.18– NTA PUTT/P) *Si ritiene necessario stabilire una disciplina di tutela dei valori panoramici e percettivi di detti beni. Si ritiene opportuno, inoltre approfondire lo stato di fatto al fine di verificare l'eventuale valore panoramico del terrazzo morfologico. Si segnala, infine, che il PPTR riporta nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico (tav. 3.2.12.1 La struttura percettiva e della visibilità) la SP Cellamare Capurso classificandola come strada a valenza paesaggistica. Si ritiene opportuno a tal riguardo operare approfondimenti in merito al valore panoramico di detta strada.*

COMUNE: sono stati adeguati gli elaborati grafici e le N.T.A.

4.3 Analisi degli ATE definiti dal PUG *Si ritiene necessario articolare la perimetrazione degli ATE nella parte Strutturale del PUG in base ai valori paesaggistici riconosciuti.*

COMUNE: sono stati adeguati gli elaborati grafici e le N.T.A., individuando sia Ambiti Territoriali Estesi di tipo B che di tipo C.

5. Compatibilità paesaggistica delle previsioni insediative di PUG

Si ritiene opportuno al fine di conservare l'integrità paesaggistica di dette zone agricole di pregio ambientale (AP) conservarne l'uso agricolo, stralciando la zona tipizzata C5/7 e la zona denominata "area confinante alla lottizzazione presentata dal Sig. Ancona ed altri inclusa nel piano ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PRG Vigente".

Per quanto riguarda, invece, il nucleo C3 classificato come "consolidato a bassa densità" e localizzato lungo la via Casamassima, si ritiene opportuna per le ragioni prima dette, la riqualificazione ambientale e paesaggistica piuttosto che interventi di completamento.

Inoltre, al fine di preservare la esigua dimensione agricola del territorio comunale di Cellamare e contenere l'edificazione entro un margine urbano meglio definito al contempo limitando il consumo di suolo, si ritiene di non condividere la previsione delle maglie C5/4, C5/5, C5/6 localizzate a Sud Est del Centro urbano.

COMUNE: La proposta dell'ufficio, condivisa dalla Giunta Regionale, non si configura come difformità dalle norme paesaggistiche vigenti ma come opportunità che, se condivisa in pieno, snaturerebbe il progetto di PUG così come elaborato dal progettista in attuazione degli indirizzi politico amministrativi e partecipativi sin'ora posti in essere. Pur tuttavia, al solo fine di ottenerne la coerenza con i principi enunciati dall'ufficio sulla riduzione del consumo di suolo, ampiamente contenuti nel prossimo

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, si ritiene possibile una riduzione del numero e della dimensione delle maglie, evitando una loro totale scomparsa, per le motivazioni innanzi dette. A tal fine in sede di conferenza saranno valutate le proposte formulate anche dal progettista.

ASPETTI URBANISTICI

1. SISTEMA DELLE CONOSCENZE

In contrasto con quanto previsto dagli Indirizzi DRAG-PUG, il PUG di Cellamare non contiene il cd. Sistema delle Conoscenze così come definito negli Indirizzi DRAG-PUG. Alcuni dei contenuti di natura conoscitiva ivi previsti sono tuttavia riportati nelle tavole innanzi richiamate (tavole da 1 a 13, elaborati grafico descrittivi relativi alle indagini geomorfologiche).

.... Per quanto innanzi rilevato, si ritiene necessario richiedere una revisione/integrazione dei contenuti conoscitivi del PUG,

- una dettagliata analisi delle risorse insediative storiche ...*
- la predisposizione di un quadro chiaro ed esaustivo della strumentazione urbanistica vigente*
- una verifica chiara ed esaustiva della dotazione di aree a servizi esistenti ...*
- una analisi del patrimonio edilizio esistente e del suo stato di conservazione*

.....

.... Ai fine di una coerenza anche formale con gli Indirizzi DRAG-PUG, i contenuti di carattere conoscitivo andranno organicamente strutturati in una specifica sezione progettuale dedicata al Sistema delle Conoscenze.

COMUNE: Occorre innanzitutto evidenziare che il Comune di Cellamare, a causa della sua dimensione fisica e insediativa, riesce a far contenere la propria conoscenza in elaborati abbastanza sintetici. Infatti un completo sistema delle conoscenze è apprezzabile dalla lettura sia degli elaborati redatti per la Valutazione Ambientale Strategica che dalla relazione redatta dal progettista. In ogni caso sono stati opportunamente integrati anche gli elaborati grafici, correggendo, ad alcuni di essi, anche il titolo e trasportandoli dal PUG/S al sistema delle conoscenze oltre che ai quadri Integrati Interpretativi, possedendo essi più quel ruolo che quello di pianificazione strutturale.

Per quanto attiene al dimensionamento del fabbisogno nei settori produttivo si evidenzia che il progetto di PUG non individua altri comparti produttivi oltre quello esistente del P.I.P. se non nel settore Agricolo, avendo evidentemente valutato in ciò una scarsa domanda nel settore secondario e terziario piuttosto che in quello primario a cui sembra più vocato e proteso il territorio e l'economia di Cellamare.

Per quanto riguarda invece il dimensionamento dell'insediamento residenziale si evidenzia che il progetto di PUG è stato attento più alla soluzione dei problemi derivanti dai deficit pregressi di aree a servizi e alla ricucitura di tessuti e infrastrutture rimaste incompleti che al soddisfacimento di una ipotetica eventuale domanda di residenza che, come oramai sappiamo bene, è condizionata da dinamiche difficilmente prevedibili con i classici calcoli demografici previsionali. In ogni caso tenendo conto dei dati statistici ricavabili dall'ISTAT (cfr. <http://www.comuni-italiani.it/072/018/>) sappiamo che:

- Il tasso percentuale medio di crescita della popolazione è di circa il 2% annuo come risulta dai dati 2001-2012. Il che significa che l'attuale popolazione di*

circa 5.700 abitanti potrebbe tra dieci anni diventare di 8.000 abitanti, considerata anche la dinamica economica dell'avvicinamento alle attività agricole.

- Il numero dei componenti familiari è sceso negli ultimi dieci anni da tre a due con ciò determinando una maggiore richiesta di alloggi di più modeste dimensioni ma che considerato la necessità dei servizi e degli spazi comuni, non corrispondono ad una minore densità edilizia.
- L'età media della popolazione, nel 2012, è pari a 37,2, mentre il tasso di natalità è, nello stesso anno, pari a 13,0. La giovane età media della popolazione e l'alto tasso di natalità fanno depongono a favore di una pressante necessità di equilibrare il deficit di standard urbanistici che il progetto di PUG si propone di raggiungere con le zone C4.
- Confrontando i dati statistici di Cellamare con quelli dei comuni limitrofi, si riscontra un trend di crescita esattamente opposto a quello di questi ultimi che contrariamente a Cellamare stanno invece assistendo ad un forte decremento insediativo. In particolare considerando anche il forte decremento demografico della vicina città di Bari, si ritengono plausibili le previsioni del PUG/S di complessivi circa 4.000 abitanti e, parimenti, si ritiene plausibile ipotizzare per il prossimo decennio anche un fabbisogno da soddisfare per una popolazione vicina ai 2.000 abitanti. Di tanto se ne darà conto nelle indicazioni del PUG/S ai fini della previsione del primo PUG/P.

2. QUADRI INTERPRETATIVI

Il PUG non prevede una sezione documentale specificamente dedicata ai cd. Quadri Interpretativi. Tuttavia, alcuni rimandi al concetto dei "quadri di riferimento" sono contenuti nel § 4 della "Relazione al PUG" (Tav. 28) relativo ai cd. "ambiti". Lo stesso § 4 definisce le caratteristiche e finalità dei suddetti ambiti. La Tav. 11 riporta alcune criticità del sistema urbano ed extraurbano Il PUG pone chiaramente in evidenza la problematica relativa alla carenza di aree a servizi nelle zone A e B.

Per quanto innanzi rilevato, si ritiene necessario richiedere la esplicitazione, l'integrazione ed il completamento dei Quadri Interpretativi secondo quanto previsto negli Indirizzi DRAG-PUG, rendendo chiari ed evidenti i riferimenti con il sistema delle conoscenze (anch'esso da integrare) e con gli strumenti di pianificazione/programmazione in essere nel panorama normativo vigente. Laddove ritenuto necessario, il PUG dovrà recepire i contenuti del DPP più volte richiamati in Relazione e posti alla base delle analisi e delle considerazioni effettuate.

COMUNE: si richiama quanto detto innanzi il S.C. e comunque sono stati adeguati gli elaborati grafici con una miglior rappresentazione dei Q.I.I.

3. PREVISIONI STRUTTURALI

Il PUG non distingue in modo netto e definito le previsioni strutturali da quelle programmatiche, e, pur distinguendo gli elaborati relativi alle Previsioni Strutturali (da

Tav. 1 a Tav. 13) da quelli relativi alle Previsioni Programmatiche (da Tav. 14 a Tav. 27), non individua chiaramente Purtroppo, la formulazione dei contenuti del PUG definiti strutturali così come proposta, prospetta la “valenza strutturale”, in termini di invarianti o di direttrici di sviluppo territoriale, dei seguenti elementi

.... Come già evidenziato in precedenza (cfr. p.to B.1), i contenuti di carattere descrittivo ed analitico riportati nelle tavole denominate strutturali (tavole da 1 a 13) andrebbero più opportunamente trasposti nel Sistema delle Conoscenze e nei Quadri Interpretativi..... Un ulteriore aspetto di particolare rilevanza del PSS e del PPS è il loro aspetto di propedeuticità rispetto alle previsioni del PUG: tale previsione, di fatto, determina l'impossibilità di attuare alcune previsioni del PUG in assenza del PSS e/o del PPS....

Per tutto quanto in precedenza premesso e considerato, si rileva la necessità di ridefinire in modo complessivo la parte strutturale del PUG secondo l'articolazione prevista dagli Indirizzi DRAG-PUG ... in particolare facendo riferimento ai rilievi innanzi formulati relativamente:

- alla individuazione delle invarianti strutturali e dei contesti urbani e rurali ...
- alla definizione delle direttrici dello sviluppo territoriale ...
- alla definizione dei criteri di dimensionamento ...

Inoltre, andranno opportunamente esplicitate le relazioni tra i Quadri Interpretativi (ridefiniti così come prescritto in precedenza) e le corrispondenti previsioni di natura strutturale introdotte nel PUG/S. Infine, sarà opportuno chiarire la relazione tra i cd. “ambiti” individuati ed i piani di settore considerati (Piano Strategico dei Servizi e Piano Paesistico Strategico).

COMUNE: sono stati adeguati gli elaborati grafici e le N.T.A. nel senso che sono state meglio evidenziate le invarianti strutturali e i contesti urbani e rurali, individuando con maggiore chiarezza le direttrici di sviluppo già contenute nel PUG adottato e per ogni ambito sono stati indicati i relativi dimensionamenti.

4. PREVISIONI PROGRAMMATICHE

Il PUG individua 12 ambiti, rappresentati graficamente nelle tavole da 14 a 27. Come già evidenziato in precedenza, il PUG provvede alla individuazione dei cd. “ambiti” nella parte programmatica, di fatto non ancorata alla Parte Strutturale mancante nella pianificazione in questione, come invece previsto dagli Indirizzi DRAG-PUG stante la carenza dei contesti territoriali....

.... In via generale, nell'ambito dell'articolazione del PUG in parte strutturale e parte programmatica, si prescrive la individuazione dei cd. “ambiti” innanzi descritti come “contesti della trasformazione”, opportunamente distinti in urbani e rurali, con la relativa disciplina (da articolare in parte strutturale e parte programmatica), tenendo in debito conto quanto innanzi rilevato. Resta inteso che la conferma degli “ambiti” va ancorata al dimensionamento del settore residenziale di cui si è rilevata la carenza negli atti trasmessi. Infine, con riferimento alla grafica utilizzata, onde evitare confusione, è opportuno modificare la Tav. 27 utilizzando graficismi diversi per

rappresentare le “aree di rispetto ai vincoli sovraordinati” e le “aree da sottoporre a pianificazione strategica di recupero ambientale”.

COMUNE: Recependo le indicazioni degli uffici regionali, fermo restando le previsioni del PUG adottato anche nelle previsioni insediative, sono stati adeguati alle indicazioni del DRAG-PUG sia gli elaborati grafici che e le N.T.A..

5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le NTA adottate (tav. 29), che non distinguono le norme a carattere strutturale da quelle a carattere programmatico, sono organizzate come di seguito Si rileva, innanzitutto, la mancata coerenza delle norme con le previsioni del DRAG, in quanto le stesse non sono distinte in “norme strutturali” e “norme programmatiche”. Si prescrive, pertanto, di ridefinire complessivamente la struttura delle NTA, distinguendo chiaramente le norme di carattere strutturale da quelle di carattere programmatico.

COMUNE: Prima di procedere alla illustrazione puntuale delle modifiche-integrazioni apportati ai singoli articoli, è necessario premettere che, alla luce della generale rivisitazione degli elaborati del PUG (Sistema delle Conoscenze, Quadri interpretativi, Previsioni Strutturali e Programmatiche) anche per esplicitare, attraverso gli opportuni parametri urbanistici, (indici di fabbricabilità, altezze, ...) le reali caratteristiche urbanistiche dei diversi contesti nonché delle NTA, gli stessi articoli hanno subito una adeguata ridefinizione. Per meglio chiarire gli adeguamenti operati, le N.T.A. riportano il nuovo ed il precedente numero dell'articolo.

Occorre anche precisare che ai fini dell'adeguamento alle previsioni normative vigenti il P.S.S. e il P.S.P. sono stati meglio definiti come strumenti appartenenti alla pianificazione urbanistica esecutiva. Parimenti sono stati eliminati tutti i riferimenti a procedure che demandano ad organi incompetenti l'adozione di atti amministrativi di natura pianificatoria.

Art. 4 – Occorre individuare le urbanizzazioni di qualità;

Art. 5 – Va riscritto completamente ... stabilendo che gli indici edilizi sono quelli indicati nel PUG/S

Art. 8 – Va modificato conformemente alle normative vigenti anche in riferimento alla VAS sui piani esecutivi

Art. 15 - *Refuso: modificare “L'indice virtuale” in “L'altezza virtuale”. R3.*

Va eliminato l'ultimo capoverso

Art. 18 - R3. *Refuso: l'altezza virtuale dell'interpiano riportata nelle NTA (m 3,20) è differente da quella riportata nelle NTA adottate con deliberazione di Commissario ad Acta n. 1 del 17.01.2013 (m 3,25), sebbene tale parametro non sia stato oggetto di alcuna osservazione.*

Andrebbe eliminata la frase “In ogni caso il volume viene calcolato moltiplicando la superficie lorda pavimento (Spl) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,25 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.”

Art. 25 – La fascia di rispetto delle strade è stata graficizzata sugli elaborati di PUG.

Art. 25.1 – Sono state meglio individuate le fasce di pertinenza dei beni paesaggistici.

Art. 26 – La norma si riferisce alla possibilità di dettare prescrizioni tendenti al miglioramento dei progetti di piano esecutivi (da eliminare strategici) e di edilizia. Sostanzialmente con la norma si consentirà di applicare il DRAG-PUE oltre che dettare prescrizioni nelle verifiche di compatibilità paesaggistica.

Art. 29 - *Non si ritiene condivisibile l'esclusione prevista al comma 2 laddove non sia riferita a piani interrati o seminterrati.*

L'esclusione, non vietata da norme di carattere generale, agevolerebbe la creazione di parcheggi pertinenziali senza necessariamente realizzate a tutti i costi locali seminterrati o interrati.

Art. 31 - modificato “particolareggiata” in “urbanistica”.

Art. 35 – Si condivide e l'articolo va soppresso con inserimento nell'art. 34.

Art. 36 – Si condivide e l'articolo va soppresso con inserimento nell'art. 34.

Art. 37 – Si condivide e l'articolo va soppresso con inserimento nell'art. 34.

Art. 38 – L'articolo si riferisce alla possibilità di dettare prescrizioni nei PUE finalizzate alla applicazione della L.R. 13/2008.

Art. 38.1 – L'articolo si riferisce alla possibilità di dettare prescrizioni nei PUE finalizzate alla applicazione della L.R. 13/2008.

Art. 39 - *R3: manca un elaborato grafico di riferimento utile a valutare correttamente la norma.*

DA DEFINIRE

Art. 40 - *Per quanto concerne l'autorizzazione alla realizzazione di stazioni di servizio, si ritiene opportuno rimandare alla vigente normativa di settore.*

SI CONDIVIDE quindi va eliminata “il Sindaco può autorizzare” e va sostituito con “potranno essere autorizzati” nonché va eliminato “il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale e gli uffici competenti regionali può autorizzare” e va sostituito con “e nel rispetto della normativa di settore potranno essere autorizzate”.

Art. 41 - *Si ritiene opportuno rimandare alla vigente normativa di settore.*

SI CONDIVIDE quindi al penultimo comma va eliminato “delle rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di ml 3,50 per ciascuna corsia e di ml 1,50 per ciascun marciapiede” e va sostituito con “si farà riferimento sempre alla normativa statale e regionale di settore.”

Art. 42 - *R3: manca un elaborato grafico di riferimento utile a valutare correttamente la norma. L'ultimo comma dell'articolo andrebbe più opportunamente denominato come lettera c) piuttosto che come nota. Sono stati interati sia gli elaborati grafici che le N.T.A.. La nota va trasformata in lettera c).*

Art. 44 – sono state adeguate le N.T.A. e gli elaborati grafici.

Art. 45 - *R1, R2. - R3: “luoghi e Modi di Intervento”.*

La norma è stata meglio chiarita con alcune integrazioni.

Non si condivide la possibilità ridurre il lotto minimo al di sotto di 10.000 mq.

La riduzione del lotto oltre che essere una richiesta intervenuta in sede di osservazioni è anche determinata dalla particolare dimensione della proprietà agricola di Cellamare. La dimensione tipica del lotto agricolo infatti storicamente era determinata dal “tumulo” paria circa 3.300 mq.. Quest’ultima superficie potrebbe essere considerata la “*minima unità colturale*” ovvero l’estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola e, in caso di terreno non appoderato, per esercitare una conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria (art. 846 c.c.); gli atti (come alienazioni o frazionamenti) che non avessero rispettato la *minima unità colturale* sarebbero stati annullabili (art. 848 c.c.). La determinazione della *minima unità colturale*, che avrebbe dovuto essere effettuata distintamente per zone con provvedimento di un’«autorità amministrativa» (art. 847 c.c.) non specificata, non è mai concretamente avvenuta.

Infine si evidenzia che l’art. 7 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, integrando l’art. 5 bis al d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228, ha abrogato gli artt. 846-848 Codice Civile. Pertanto si ritiene opportuno, al fine di evitare l’abbandono della coltivazione agricola da parte dei piccoli e medi proprietari terrieri, il più delle volte non appartenenti alla categoria dei imprenditori agricoli a titolo principale, di confermare il lotto minimo in mq. 5.000.

L’iff pari a 0,04 mc/mq va riportato al valore di norma ex art. 7 DM 1444/68, ovvero 0,03 mc/mq.

SI CONDIVIDE e pertanto vanno adeguate le N.T.A..

Non si condividono le deroghe di cui al comma 3.

SI CONDIVIDE e pertanto vanno adeguate le N.T.A..

Per quanto concerne le attività agrituristiche, si ritiene opportuno rimandare alla vigente normativa di settore.

SI CONDIVIDE e pertanto vanno adeguate le N.T.A..

Art. 46 - (Ambito 11) - *R1, R2, R3: “Modi di Intervento”. Non si condivide la previsione del lotto minimo inferiore a 10.000 mq. Non si condivide la previsione di realizzazione di abitazioni civili in zona agricola di cui al comma .*

Si richiama quanto esplicitato per il precedente art. 45 in merito alla formazione del lotto minimo. Inoltre si evidenzia che il D.M. 1444/1968 stabilisce che nelle Zone E la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq. è prescritta per le abitazioni, non essendo essa idonea alla realizzazione degli altri edifici produttivi eventualmente necessari alla attività agricola.

Art. 47 - (Ambito 11) - *R1, R2. In merito alla lettera a) si ritiene necessario specificare che le aree oggetto di asservimento devono ricadere all’interno del territorio comunale di Cellamare; Non si condivide la previsione di cui alla lettera b).*

Si veda l’adeguamento operato all’interno delle NT.A.

Art. 48 - (Ambito 11) – *Non si condivide la previsione del lotto minimo inferiore a 10.000 mq. La previsione di cui al comma 2 vanno verificate in ragione della loro coerenza con gli aspetti paesaggistici e con le previsioni del PAI.*

Si richiama quanto esplicitato per il precedente art. 45 in merito alla formazione del lotto minimo. Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.

Artt. 52-63 - (Ambito 10) - R3: *in considerazione dei richiami agli artt. 82, 83 delle NTA, non è chiaro se gli art. da 52 a 63 delle presenti NTA rivengono dalle previsioni del PIRP o se, piuttosto, ne costituiscono una integrazione effettuata dal PUG.*

Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.

Art. 66 - R3: *la distinzione delle aree residenziali riportate in questo articolo non trova riscontro nelle tavole grafiche e nel prosieguo delle NTA.*

Si veda l'adeguamento operato sui grafici e all'interno delle NT.A.

Art. 69 - R3.

Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.

Art. 70 - (Ambito 1) R1, R2: *non si condivide la procedura ("giudizio del Sindaco") individuata per la deroga alle destinazioni consentite nel centro storico. Il comma 5 fa inopportuno riferimento ad un "consiglio" piuttosto che ad un "obbligo".*

Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.

Art. 71 - (Ambito 1) *Non si condivide la previsione di un iff superiore a 5 mc/mq riportata al comma 1. Non si condivide la previsione di interventi di nuova edificazione all'interno del centro storico. La possibilità e le relative modalità di realizzare interventi di sostituzione edilizia dovrà essere esplicitamente prevista e puntualmente normata dai Piani di Recupero. E' necessario eliminare ogni riferimento relativo ai pareri del Servizio Urbanistica Regionale. Non si condivide la previsione di cui al comma 15.*

R1, R2: non si condivide la previsione di affidare al CC la possibilità di consentire piccole modifiche alle destinazioni d'uso ammesse per tale ambito (comma 3). R5.

E' NECESSARIO l'adeguamento all'interno delle NT.A.

Art. 72 - (Ambito 2) - R1, R2: *Non si condividono modalità di intervento differenti dai PUE (cd. modo BU). Refuso: modificare "ift" in "iff". Si ritiene opportuno acquisire chiarimenti circa le attività richiamate al comma 4. Non si condivide il rinvio ad una successiva determinazione dell'Amministrazione comunale per individuare le zone B1 e B2 da sottoporre a PUE (cd. "modo BU"). R5.*

Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.

Art. 73 - (Ambito 3) - Refuso: *al comma 1, modificare "ubicati in zona B1 e B2" in "ubicati in zona B3 e B4". Refuso: al comma 2, modificare "B3 e B4" in "B4 B5". Refuso: modificare i riferimenti errati all'art. 73.2 contenuti ai commi 4 e 5. Non si condivide la previsione di operare varianti nelle zone B4 e B5 riportata al primo periodo del comma 2, in quanto in contrasto con la contestuale conferma delle previsioni del PRG vigente. Non si condivide la possibilità di incrementi volumetrici in zona B associati all'housing sociale. R1, R2: Non si condividono la procedura previste ai commi 2, 4, 6. R5.*

- Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 74 - (Ambito 4) *Non si condividono le previsioni relative alla possibilità di intervento diretto nelle zone C1 e C2. R5*
E' NECESSARIO l'adeguamento all'interno delle NT.A.
- Art. 75 - (Ambito 5) *Appare inopportuna la denominazione di "contesto consolidato" associata ad una zona di tipo C. In assenza dei necessari chiarimenti innanzi richiesti relativamente allo stato di attuazione della pianificazione vigente (cfr. p.to. B.1) non si condivide la possibilità di intervento diretto nelle zone C3. R5.*
E' NECESSARIO l'adeguamento all'interno delle NT.A.
- Art. 77 - (Ambito 6) *E' opportuno chiarire la natura giuridica del PSS, atteso che lo stesso viene definito tanto come piano attuativo (PUE) che come piano di settore (eventualmente multidisciplinare) da approvare precedentemente all'approvazione dei PUE, in grado di condizionare l'attuazione degli ambiti 6 e 7 (rispetto ai quali risulta essere propedeutico) e di modificare le previsioni specifiche di altri ambiti. Inoltre, va chiarita la stessa natura strutturale del PSS, anche in considerazione del fatto che la sua approvazione è successiva al PUG. R1, R2. R5.*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 78 - (Ambito 7) *Per rendere effettiva la volontà di rendere non conformativa la previsione delle zone C5 e C6, si ribadisce la necessità di non riportare detta previsione nel PUG/P (cfr. richiamo al p.to B.4). R4. R5.*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 81 - (Ambito 8) *E' necessario portare a coerenza detto articolo con quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 43, prevedendo l'obbligo di un piano esecutivo o del PSS per la realizzazione dei futuri interventi.*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 82 - (Ambito 9) *Il PIP non è stato inserito nel PIRP.*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 85 - (Ambiti 11, 12) *Non si ritiene condivisibile la previsione di "zone per campeggi" e di "zone da destinarsi ad edilizia residenziale privata" in ambito 11, in quanto in contrasto con le finalità di tutela specifiche per questo ambito.*
E' NECESSARIO l'adeguamento all'interno delle NT.A.
- Art. 86 - *Benché denominato "attrezzature", detto articolo comprende anche la definizione dei complessi ricettivi turistici all'aperto (campeggi). Non si condivide la previsione, priva del resto di opportuni indici e parametri urbanistici, di realizzare campeggi nelle zone agricole AP e APP.*
E' NECESSARIO l'adeguamento all'interno delle NT.A.
- Art. 89 - *Il presente articolo appare in contrasto con gli art. 67 e 99 comma 2*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 93 - *Si ritiene opportuno rimandare alla vigente normativa di settore.*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 94 - *Si ritiene opportuno rimandare alla vigente normativa di settore.*

- Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 97 – *Riferimento errato all'art. 82 contenuto nel comma 3, lett. b)*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 99 – *Non si condividono le previsioni di cui all'art. 5, da cui deriverebbe un eccessivo consumo di suolo.*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 100 - *Si ritiene opportuno acquisire chiarimenti circa le disposizioni di cui al comma 2*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 105 – *Considerata la stessa denominazione assegnata agli articoli 105 e 107, si ritiene opportuno provvedere alla fusione dei due articoli oppure modificarne adeguatamente la denominazione.*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 107 – *Considerata la stessa denominazione assegnata agli articoli 105 e 107, si ritiene opportuno provvedere alla fusione dei due articoli oppure modificarne adeguatamente la denominazione.*
Si veda l'adeguamento operato all'interno delle NT.A.
- Art. 110 – *Non si condivide il rinvio automatico alle disposizioni dell'art. 48 per la aree oggetto di caducazione dei vincoli. Si ritiene, invece, di dover prevedere l'intervento anche dei privati, modificando in tal senso la norma, per le destinazioni pubbliche soggette ad esproprio.*
E' NECESSARIO l'adeguamento all'interno delle NT.A. richiamando anche quanto indicato nella sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999, oramai ampiamente richiamata da numerose pronunce della giurisprudenza amministrativa.
- Art. 112 – *Detto articolo si limita a riportare l'indice delle NTA del PAI ma non le norme stesse.*
E' NECESSARIO l'adeguamento all'interno delle NT.A.

Per tutto quanto sopra, sono stati ridefiniti i contenuti normativi delle NTA in modo da rendere la struttura coerente con quanto previsto dagli Indirizzi DRAG-PUG, distinguendo i contenuti a carattere strutturale da quelli a carattere programmatico. Inoltre per superare le criticità innanzi evidenziate si è provveduto a rettificare e/o esplicitare il contenuto delle norme secondo quanto rilevato.

Alcuni chiarimenti saranno comunque forniti in sede di Conferenza dei Servizi e comunque si evidenzia che la nuova struttura ha comportato anche una nuova numerazione dell'articolato alla quale comunque è stata associata la precedente numerazione per un più rapido controllo delle interazioni effettuate.

6. REGOLAMENTO EDILIZIO

Il PUG adottato non contiene il Regolamento Edilizio. Ad ogni modo, premesso che, ai sensi della LR 3/2009, l'approvazione del Regolamento Edilizio (ivi comprese eventuali

varianti) è di esclusiva competenza comunale, si fa presente che in nessun caso il Regolamento Edilizio può contenere norme e/o riferimenti di carattere urbanistico.

Nel condividere quanto indicato dagli uffici regionali, si evidenzia comunque che il progettista del PUG è anche incaricato della redazione del R.E. che, alla luce del nuovo comma 1 sexies dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 17-bis della legge n. 164 del 2014, deve necessariamente adeguarsi al regolamento edilizio tipo che sarà approvato dalla conferenza unificata Stato-Regioni.