

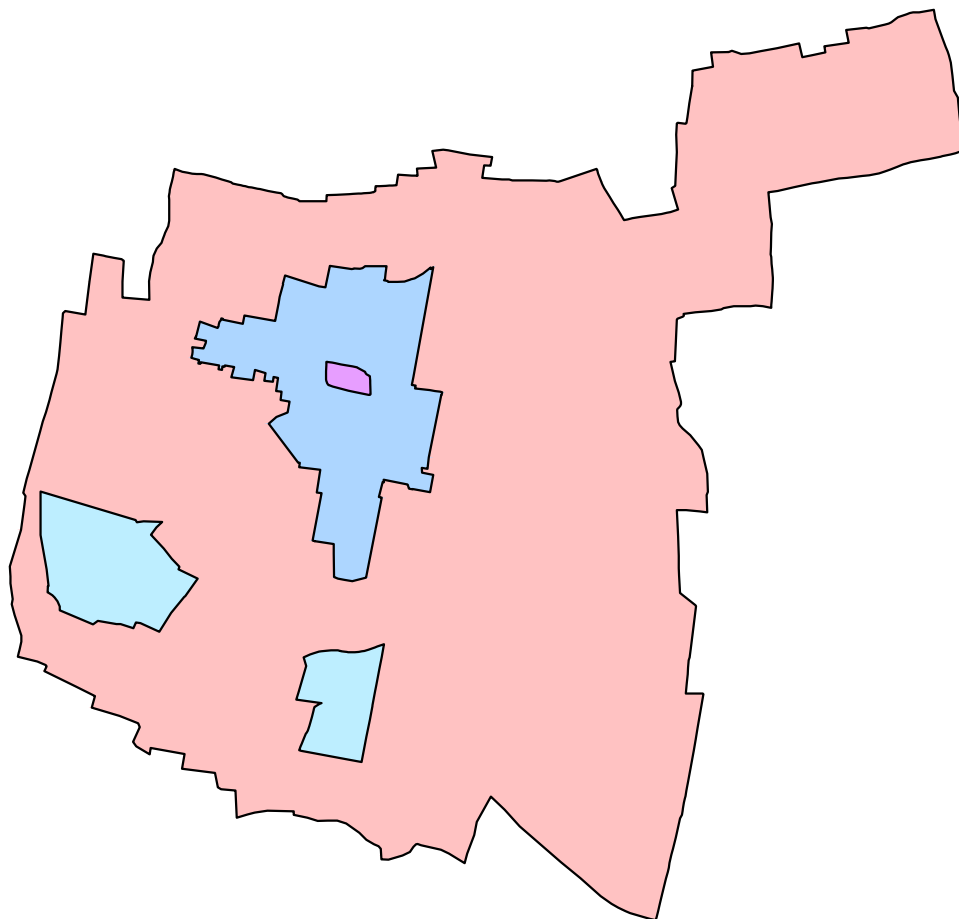
COMUNE DI CELLAMARE

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 INTEGRATIVA DI RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI ASSUNTE DALLA
CONFERENZA DEI SERVIZI TENUTASI DAL 17/11/2016 AL 13/12/2016

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

TAVOLA

24.2

R.1.2

ELABORATO DIGITALIZZATO

SCALA 1:5000

Agosto 2017

PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Donato BOSCO

COLLABORAZIONE:

Dott. Arch. Carmelinda COCCIOLI



Comune di Cellamare

Piano Urbanistico Generale

RELAZIONE INTEGRATIVA

a seguito della Conferenza di Servizi

ai sensi dell'art.11 comma 9 della L.R. 20/2001.

tenutasi nei giorni

17/11/2016

22/11/2016

24/11/2016

28/11/2016

06/12/2016

13/12/2016

A cura del Commissario *ad Acta* Arch. Giacomo Losapio

Agosto 2017

OGGETTO: PUG CELLAMARE (BA) – RELAZIONE INTEGRATIVA a seguito della Conferenza di Servizi ai sensi dell’art.11 comma 9 della L.R. 20/2001.

La **Conferenza** dei servizi nella seduta conclusiva del 13/12/2016 ha stabilito che:

“... le modifiche e integrazioni, come richiamate nel presente e nei precedenti verbali, siano sufficienti per superare i rilievi di cui alla D.G.R. nr. 681/2014 ai fini del conseguimento del controllo positivo di compatibilità di cui alla legge regionale n. 20/2001, conformemente al D.R.A.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1328 del 03.08.2007. ...”

Nel contempo la **Conferenza** ha dato mandato al Comune di adeguare le Norme Tecniche e gli elaborati alle determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi e di produrre apposita relazione integrativa in cui saranno esplicitate in maniera puntuale le modifiche e le integrazioni prodotte in adeguamento alle determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi sugli elaborati scritto-grafici nonché sulle NTA del PUG.

Pertanto, di seguito vengono riportate puntualmente le modifiche e integrazioni che sono state apportate agli elaborati scritto-grafici. A tal fine si farà riferimento alle singole argomentazioni indicate nella D.G.R 681/2014 secondo l’ordine esaminato in sede di Conferenza dei Servizi.

Con riferimento alla seduta del giorno 17/11/2016:

Si avvia preliminarmente la discussione sul coordinamento tra PUTT e PPTR.

REGIONE

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio precisa che il PUG di Cellamare rientra nella fattispecie prevista dall'art. 106 comma 4 delle NTA del PPTR, il quale stabilisce che *"le varianti di Adeguamento al PUTT/P degli strumenti urbanistici generali e i PUG adottate/i dopo la data dell'11 gennaio 2010 e prima dell'entrata in vigore del PPTR, proseguono il proprio iter di approvazione ai sensi del PUTT/P"*.

Comune

Il Comune propone, per ragioni di economia procedimentale, di coordinare le procedure di compatibilità al DRAG e PTCP con la procedura di Conformità al PPTR di cui all'art. 100 delle NTA del PPTR.

Si dà atto che a tal fine il Comune di Cellamare, ha invitato alla Conferenza i rappresentanti del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Puglia.

REGIONE

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ritiene necessario fare alcune precisazioni in merito alla procedura di conformità del PUG al PPTR ai sensi dell'art 100 delle NTA del PPTR. Viene richiamato l'art. 100 delle NTA del PPTR che stabilisce: *"I Comuni per i quali, alla data di approvazione del PPTR, si sia concluso favorevolmente il procedimento di adeguamento rispetto al previgente PUTT/P, accertano e dichiarano la conformità al PPTR con apposita deliberazione del Consiglio comunale, da trasmettere alla Regione e al Ministero entro 120 giorni dall'approvazione del PPTR. Per i procedimenti conclusi ai sensi dell'art. 106, co. 4, tale termine decorre dall'approvazione dell'adeguamento da parte della Giunta regionale"*.

La conformità al PPTR dovrà pertanto essere verificata con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della Scheda d'Ambito di riferimento;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art.6 delle NTA del PPTR;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

In particolare la Regione rappresenta che ai fini della valutazione di conformità del PUG al PPTR di cui all'art. 100 delle NTA, è necessario esplicitare e integrare gli obiettivi di PUG in rapporto agli "obiettivi generali" e "specifici" di cui agli artt. 27-28 delle NTA del PPTR.

Si ritiene necessario mettere in relazione le azioni di PUG con la normativa d'uso del PPTR prevista per le componenti di paesaggio nella sezione C2 delle schede d'ambito di riferimento.

Si ritiene inoltre necessario definire nel PUG l'integrazione degli elementi che compongono i Progetti Territoriali Regionali del PPTR (La Rete Ecologica regionale, il Patto Città Campagna anche in relazione alle Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane, Il sistema infrastrutturale per la mobilità dolce in relazione all' Elaborato del PPTR 4.4.5 Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture, I sistemi territoriali per la fruizione dei beni culturali e paesaggistici).

Conferenza

La conferenza prende atto.

Per recepire quanto innanzi l'ufficio tecnico del Comune di Cellamare ha redatto la relazione in merito agli obiettivi del PPTR che è stata depositata agli atti della CdS.

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR n. 681/2014

Risulta avviato il procedimento di cui al D.Lgs. 152/2006 ed alla L.R. 44/2012 in ordine alla VAS relativamente al quale, ad oggi, non risulta pervenuto alcun parere in merito.

Comune

Il Commissario ad Acta, in rappresentanza del Comune, riferisce di aver ricevuto in data odierna una integrazione al Rapporto Ambientale dal tecnico incaricato per la VAS e si riserva di condividerla e di trasmetterla al Servizio VAS regionale per le determinazioni di competenza. Il commissario si rende comunque disponibile ad ottemperare alle prescrizioni del parere motivato di VAS.

REGIONE

Il servizio VAS comunica che il parere di VAS relativo al PUG ed alla VAS adottati e pubblicati è stato predisposto e sarà notificato quanto prima al Commissario.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

Il parere dell'Ufficio VAS è stato espresso con Determinazione Dirigenziale n. 196 del 22/11/2016 notificato al Comune di Cellamare con nota n. 13330 del 06/12/2016.

In conseguenza la VAS è stata adeguata ai rilievi formulati nel parere ed è stata nuovamente riavviato il procedimento di valutazione.

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR n. 681/2014

La documentazione del PUG è stata trasmessa dal Comune esclusivamente in formato cartaceo.

Si rappresenta che tutti gli elaborati di piano inviati agli Enti preposti al controllo di compatibilità devono obbligatoriamente essere trasmessi anche in formato digitale come previsto dall'allegato A del DRAG (Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali); se ne richiede pertanto la trasmissione in formato vettoriale shp georeferenziato in UTM 33 WGS84 secondo quanto indicato con DGR n. 1178 del 13.07.2009.

Comune

Il Comune riferisce che a tal fine il Settore Urbanistica comunale dovrà conferire uno specifico incarico finalizzato alla trasformazione dei file dal formato DWG in SHP georeferenziati in UTM33 WGS 84. La consegna alla Regione avverrà compatibilmente con le attività poste in essere e comunque prima dell'approvazione definitiva del PUG da parte del Comune.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

Il Comune ha conferito apposito incarico professionale per la formazione degli elaborati nei formati richiesti. Pertanto si allegano alla presente oltre che gli elaborati cartacei e quelli in formato digitale georeferenziati.

Il riporto sul sistema UTM33 WGS 84 ha determinato piccole modifiche delle aree dei singoli comparti che complessivamente hanno degerminato un differenza nel numero

degli abitanti teorici insediabili con un aumento di appena 7 unità. In seguito sarà riportata la nuova tabella del dimensionamento.

Si passa all'esame dei rilievi relativi agli **ASPETTI URBANISTICI**

Sistema delle conoscenze

REGIONE

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014: *“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). Il quadro conoscitivo ricostruibile attraverso la documentazione scritto-grafica trasmessa non esaurisce i contenuti previsti dagli Indirizzi DRAG-PUG. In particolare, non si approfondiscono gli aspetti relativi alla pianificazione di area vasta, non si descrivono le tendenze evolutive del sistema territoriale locale e delle sue risorse, non si approfondisce l'assetto socio-economico comunale con le relative tendenze e problematiche.

In merito ai contenuti di natura urbanistica, si rileva quanto segue:

- *la Tav. 1bis “Stato di fatto. Strumentazione urbanistica esistente del vigente PRG ...”, contenendo un inquadramento solo parziale dell'intero territorio comunale, non consente una lettura esaustiva delle previsioni vigenti. In particolare, non risulta evidente lo stato delle previsioni urbanistiche della zona residenziale a bassa densità posta a ridosso del terrazzo morfologico, a Sud-Est del centro abitato;*
- *manca una descrizione puntuale e dettagliata del patrimonio edilizio esistente e del suo stato di conservazione ed idoneità alle esigenze attuali;*
- *manca una valutazione dei fabbisogni sia per il settore residenziale che per il settore produttivo;*
- *lo stato di attuazione delle previsioni insediative del vigente PRG riportato nelle tav. 12 e 13 non contiene i riferimenti ai correlati procedimenti amministrativi;*
- *l'analisi della dotazione di aree a standard esistenti (cfr. Tav. 6) presenta incoerenze tra i dati riferiti all'intero territorio comunale e quelli riferiti all'ambito extraurbano;*
- *le aree a servizi previste dal PIRP vengono considerate “nuovo standard computabile”(cfr. Tav. 6);*
- *manca un'analisi quantitativa delle attrezzature di carattere generale e del relativo stato di attuazione.*

Per quanto innanzi rilevato, si ritiene necessario richiedere una revisione/integrazione dei contenuti conoscitivi del PUG, che dovranno contenere tutti gli elementi conoscitivi previsti dagli Indirizzi DRAG-PUG già richiamati in precedenza.”.

Comune

Il Commissario ad Acta preliminarmente evidenzia che il Comune di Cellamare, per la sua dimensione fisica e insediativa, riesce a rappresentare il “sistema delle conoscenze” in elaborati abbastanza sintetici.

Al fine di superare i rilievi regionali contenuti nella DGR 681/2014, che riguardano la mancata articolazione del PUG coerentemente con gli Indirizzi del DRAG - PUG, gli elaborati scritto-grafici sono stati revisionati ed opportunamente integrati.

In particolare gli elaborati sono stati così suddivisi:

- Sistema delle Conoscenze
- Quadri Interpretativi

- Previsioni Strutturali del PUG
- Previsioni Programmatiche del PUG.

Conferenza

La Conferenza prende atto e decide di esaminare nel dettaglio gli elaborati per verificare il riscontro da parte del Comune di Cellamare ai rilievi puntuali contenuti nella D.G.R. 681/2014.

In sede di conferenza sono stati consegnati gli elaborati grafici rielaborati. Successivamente gli stessi sono stati aggiornati in base alle determinazioni assunte nelle diverse sedute della CdS.

REGIONE

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014: *“Con riferimento agli specifici contenuti della documentazione in atti, in virtù dei rilievi innanzi formulati, si ritiene necessario richiedere:*

1. *una dettagliata analisi delle risorse insediative storiche, da osservare nella loro evoluzione e stratificazione, nella duplice valenza di elementi costitutivi del sistema insediativo e di parti significative del patrimonio culturale da tutelare, per comprendere se le trasformazioni previste dal PUG siano coerenti con i valori presenti e valutare le potenzialità di riqualificazione, completamento, rigenerazione del patrimonio edilizio esistente”*– omissis –

Comune

Il Commissario evidenzia che il nucleo antico di Cellamare, risalente al 1300, non ha subito trasformazioni nel corso degli anni e che l'espansione dell'abitato è avvenuta a ridosso dello stesso a partire dai primi anni del novecento con un tessuto a media densità caratterizzato da isolati compatti di altezza massima pari a 3 piani fuori terra.

Le previsioni del PUG sono state formulate coerentemente con i tessuti consolidati.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014: *“Con riferimento agli specifici contenuti della documentazione in atti, in virtù dei rilievi innanzi formulati, si ritiene necessario richiedere:*

- omissis -

2. *la predisposizione di un quadro chiaro ed esaustivo della strumentazione urbanistica vigente e del relativo stato di attuazione, opportunamente corredato dei riferimenti ai correlati procedimenti amministrativi;”*

Comune

Il Commissario ad Acta illustra:

- la Tav.2 che contiene una descrizione della Strumentazione urbanistica vigente (PRG) e delle varianti con il riferimento agli atti amministrativi;
- la Tav.3 dove sono state indicate le aree interessate da progetti di trasformazione: Piani di Lottizzazione e Piani Particolareggiati di cui si allega al presente verbale l'elenco degli atti amministrativi di approvazione.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014: *“Con riferimento agli specifici contenuti della documentazione in atti, in virtù dei rilievi innanzi formulati, si ritiene necessario richiedere:*

- omissis -

3. *una verifica chiara ed esaustiva della dotazione di aree a servizi esistenti (opportunamente distinte in aree ex art. 3 e aree ex art. 4 del D.M. 1444/1968) e del relativo deficit rispetto alle previsioni di P.R.G.. La verifica dovrà opportunamente chiarire se, ai fini del rispetto delle quantità previste dal D.M. 1444/1968, le aree a standard previste dal PIRP riportate in Tav. 6 debbano considerarsi “nuovo standard computabile” o se, piuttosto, queste non siano già state computate nella verifica generale;”.*

Comune

Il Commissario illustra la Tav.8 dove sono stati rappresentati gli standard con la indicazione delle quantità.

Inoltre nella tabella che segue si evidenzia che, rispetto agli abitanti residenti, gli standard ex art.3 del DM 1444/68 realizzati sono pari a circa 12 mq/ab (corrispondenti al valore minimo previsto dal citato D.M. per i comuni con meno di 10.000 abitanti).

Complessivamente le previsioni del PRG vigente determinano uno standard di circa 22 mq/ab.

		aree per l'istruzione			aree per attrezzature comuni			aree per parco e sport			aree per parcheggi		
		PREVISTE	ESISTENTI	DA REALIZZARE	PREVISTE	ESISTENTI	DA REALIZZARE	PREVISTE	ESISTENTI	DA REALIZZARE	PREVISTE	ESISTENTI	DA REALIZZARE
1	Posta	0,00			3.316,00	1.052,00	2.264,00	0,00			0,00		
2	Mercato	0,00			2.380,00	2.380,00	0,00	0,00			0,00		
3	scuola Modugno-Ronchi	935,00	935,00	0,00	0,00			0,00			0,00		
4	scuola elem. Modugno	758,00	758,00	0,00	0,00			0,00			0,00		
5	Municipio	0,00			326,00	326,00	0,00	0,00			0,00		
6	Chiesa S. Maria Annunz.	0,00			362,00	362,00	0,00	0,00			0,00		
7	Castello	0,00			1.270,00	1.270,00	0,00	0,00			0,00		
8	Verde P.zza Moro	0,00			0,00			853,00	853,00	0,00	0,00		
9	Piazzetta San Pio da Pietralcina	0,00			0,00			376,00	376,00		0,00		
10	Chiesa S. Michele	0,00			157,00	157,00	0,00	0,00			0,00		
11	Scuola materna P.R.G. Olimpia	7.780,00	7.780,00	0,00	0,00			0,00			0,00		
12	Area sport comunale	0,00	0,00	0,00	0,00			47.952,00	27.714,00	20.238,00	0,00		
13	Parcheggio area sport	0,00			0,00			0,00			3.438,00	0,00	3.438,00
14	Parcheggio area sport	0,00			0,00			0,00			3.555,00	0,00	3.555,00
15	Scuola media P.R.G. via Casamassima	6.616,00	6.616,00	0,00	0,00			0,00			0,00		
16	Prcheggio via Mazzini	0,00			0,00			0,00			613,00	613,00	0,00
17	Parcheggio via Pola	0,00			0,00			0,00			446,00	446,00	0,00
18	Casa riposo+caserma C.C.	0,00			6.431,00	6.431,00	0,00	0,00			0,00		
19	casa anziani PEEP	0,00			1.000,00	1.000,00	0,00	0,00			0,00		
20	Verde PEEP via Gorizia	0,00			0,00			2.202,00	1.347,00	855,00	0,00		
21	Verde P.R.G. via Vittime via Fani	0,00			0,00			3.600,00	3.600,00	0,00	0,00		
22	Terra Alta + Sanniti	0,00			0,00			13.091,00	0,00	13.091,00	2.787,00	2.787,00	0,00
23	Torre Monache	0,00			0,00			2.140,00	0,00	2.140,00	2.099,00	2.099,00	0,00
24	Verde Masseria Mariani	0,00			0,00			13.302,00	0,00	13.302,00	0,00		
25	Asilo nido corso Roma	0,00			2.015,00	2.015,00	0,00		0,00		0,00		
		16.089,00	16.089,00	0,00	17.257,00	14.993,00	2.264,00	83.516,00	33.890,00	49.626,00	12.938,00	5.945,00	6.993,00
	mq/Ab	2,75	2,94		2,95	2,74		14,26	6,20		2,21	1,09	
			12,97										

Conferenza

La Conferenza prende atto di quanto prospettato dal Comune di Cellamare.

Nella versione definitiva gli standard sono stati meglio illustrati nella Tav. 7 –CARTA DELLE RISORSE INFRASTRUTTURALI ESISTENTI E DI PROGETTO (Pirp e Pip).

REGIONE

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014: *“Con riferimento agli specifici contenuti della documentazione in atti, in virtù dei rilievi innanzi formulati, si ritiene necessario richiedere:*

- omissis –

4. *una analisi del patrimonio edilizio esistente e del suo stato di conservazione al fine di poter valutare, anche in relazione allo stato di attuazione del vigente PRG, il fabbisogno relativo ai settori residenziale e produttivo.”.*

Comune

Il Commissario ad Acta evidenzia che in relazione allo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente non si rileva una significativa presenza di edilizia inadeguata e/o inutilizzata tale da poter essere considerata per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo.

Per quanto attiene al dimensionamento del fabbisogno nel settore produttivo secondario e terziario si evidenzia che il PUG adottato non individua altri comparti produttivi oltre quello esistente del P.I.P..

Il PUG valorizza e tutela il settore primario, essendo il territorio di Cellamare vocato ed economicamente proteso a tale attività.

Per quanto riguarda invece il dimensionamento dell'insediamento residenziale, si evidenzia che il progetto di PUG è stato attento alla ricucitura di tessuti e infrastrutture rimasti incompleti e 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. www.tuttitalia.it/puglia/32-cellamare/statistiche/popolazione-andamento-demografico/) sappiamo che:

- Il tasso percentuale medio di crescita della popolazione è di circa il 2,15% annuo come risulta dai dati 2001-2011. Con detto tasso di crescita, considerando il periodo di durata del primo Piano Programmatico con il decennio 2017-2026, la popolazione al 2026 dovrebbe ammontare a circa 7.361 abitanti.
- Prendendo a base invece i dati della popolazione successivi al 2011 si rileva che la crescita è pari a circa l'1,6% annuo. Il che significa che la popolazione al 31/12/2015 di 5.775 abitanti potrebbe tra dieci anni (2017-2026) diventare di circa 6.877 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 depongono a favore di una pressante necessità di realizzare primariamente gli standard urbanistici e in seconda battuta le residenze.
- 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.

Premesso ciò, nella formulazione del fabbisogno insediativo residenziale del comune di Cellamare, sono state considerate le capacità edificatorie residue del PRG e del PIRP che consentono di soddisfare una popolazione di circa 1.050 abitanti.

RESIDUO PRG					
C-2 (3) mq. 6.734x1,5 mc/mq	mc.	10.101,00	150,00	mc/ab	67
C-1 (1) mq. 7.140x2 mc/mq	mc.	14.280,00	150,00	mc/ab	95
C-3 (1) mq. 20.407x0,3 mc/mq	mc.	6.120,30	125,00	mc/ab	49
C-3 (2) mq. 17.498x0,3 mc/mq	mc.	5.249,40	125,00	mc/ab	42
C-3 (5) mq. 14.183x0,3 mc/mq	mc.	4.254,90	125,00	mc/ab	34
C-3 (6) mq. 12.179x0,3 mc/mq	mc.	3.653,70	125,00	mc/ab	29
C-3 Sanniti mq. 19.580x0,3 mc/mq	mc.	5.874,00	125,00	mc/ab	47
C-3 torre monache mq. 10.300x0,3 mc/mq	mc.	3.090,00	125,00	mc/ab	25
TOTALE ABITANTI					388
RESIDUO PIRP					
PIRP Comp. Via Fani	mc.	37.275,00	125,00	mc/ab	298
PIRP Comp. Via Mazzini	mc.	45.662,00	125,00	mc/ab	365
TOTALE					663

Il PUG/S adottato prevedeva una volumetria capace di insediare ulteriori 5.640 abitanti che sommati a quelli insediabili nelle volumetrie residue e agli abitanti residenti al 2011, prevedeva complessivamente un insediamento di circa 12.160 abitanti.

In base alle ipotesi di crescita ricavabili dai dati statistici, la precedente previsione di volumetria destinata ad edilizia residenziale del PUG adottato, (corrispondente a circa 5.640 abitanti) si riduce a quella soddisfacente di circa 2.170 abitanti.

Sommando queste volumetrie a quelle residue del PRG e del PIRP (corrispondenti a circa 1.050 abitanti), si ottiene una volumetria capace di soddisfare fabbisogni residenziali per una popolazione di circa 3.220 abitanti che, sommati agli abitanti residenti al 2011, portano la previsione insediativa del PUG/S a complessivi 8.690 abitanti.

In sintesi le previsioni di volumetrie destinate all'edilizia residenziale del PUG/S adottato si riducono di circa 3.470 abitanti insediabili.

In sintesi da un fabbisogno di 12.160 del PUG adottato:

abitanti insediati (2011)	5.469
abitanti insediabili da residuo prg	388
abitanti insediabili da residuo pirp	663
Abitanti del nuovo PUG	5.638
TOTALE	12.158

si passa ad un fabbisogno delle previsioni strutturali residenziali pari a:

abitanti insediati (2011)	5.469
abitanti insediabili da residuo prg	388
abitanti insediabili da residuo pirp	663
Abitanti del nuovo PUG	2.168
TOTALE	8.689

di cui 3.219 abitanti di nuovo insediamento.

Conferenza

La Conferenza prende atto di quanto prospettato dal Comune e si riserva di valutare quanto proposto nel proseguo della Conferenza relativamente alla discussione sulle previsioni Strutturali.

A seguito delle successive valutazioni sui singoli contesti operate nelle sedute della CdS, in quella del 28/11/2016 si è addivenuti ad un dimensionamento dei contesti di nuovo impianto residenziale pari a circa 1800 abitanti.

REGIONE

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014: *“Con riferimento agli specifici contenuti della documentazione in atti, in virtù dei rilievi innanzi formulati, si ritiene necessario richiedere:*

- omissis –

5. *Al 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

Il Commissario ribadisce quanto evidenziato precedentemente riguardo alla articolazione in Sistema delle Conoscenze, Quadri Interpretativi, Previsioni Strutturali e Programmatiche del PUG, rielaborato coerentemente con gli Indirizzi del DRAG - PUG.

In particolare, oltre agli elaborati già esaminati, il Commissario rappresenta che le tavole dalla n.1 alla n.8 rappresentano il Sistema delle Conoscenze.

Successivamente il Commissario illustra la Tav. 1 “Sistema Territoriale di Area Vasta” in cui sono stati rappresentati: la viabilità esistente per il territorio di Cellamare e per i Comuni confinanti e, schematicamente (aree residenziali ed aree produttive), l'uso del territorio dei comuni limitrofi.

Nelle Tavv.5-6-7-8 sono state rappresentate le risorse paesaggistiche, le risorse rurali, le risorse insediative e le risorse infrastrutturali.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide quanto prospettato dal Comune.

Nella versione definitiva il sistema delle conoscenze è stato rappresentato nelle Tavole da n. 1 a n. 7.

Quadri interpretativi

REGIONE

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014: *“Gli elementi del PUG riconducibili a quelli previsti per i Quadri Interpretativi dagli Indirizzi DRAG-PUG sono in parte contenuti, in modo indistinto, nella Relazione al PUG (in particolare nel § 4) ed in parte in alcuni elaborati grafici.*

La relazione contiene rimandi ad elaborati e contenuti del DPP che, pur risultando funzionali alle scelte effettuate dal PUG, non sono state dallo stesso opportunamente recepite.

Si ribadisce (cfr. p.to B.1) la necessità di approfondire le analisi da porre alla base delle scelte di pianificazione proprie del PUG/S e PUG/P (ad esempio quella sulle aree standard, sul patrimonio edilizio esistente e sul suo stato di conservazione).

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

Il Commissario illustra le Tavv.9 e 10 dove sono stati rappresentati rispettivamente le Invarianti Strutturali (suddivise in tre Strutture: idrogeomorfologica, ecosistemica e ambientale, antropica e storico-culturale) ed i Contesti Urbani e Rurali.

Regione

La Regione ritiene che la Tav.4 – “Analisi delle Criticità del Sistema urbano ed extraurbano e risorse ambientali” debba essere inclusa nei Quadri Interpretativi in quanto coerente con la definizione di Quadri Interpretativi contenuta nel DRAG.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide impegnando il Comune ad adeguare la denominazione della Tavola.

Con l'adeguamento richiesto in sede di CdS il sistema delle conoscenze (S.C.) è stato contenuto nelle Tav. da 1 a 7, mentre i Quadri Interpretativi (Q.I.) sono stati rappresentati nelle tav. da 8 a 10.

In riferimento alla seduta del giorno 22/11/2016:

Previsioni Strutturali

REGIONE

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014: *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.*

In generale, si evidenzia che i contenuti di carattere progettuale aventi natura di previsione strutturale descritti in relazione non esauriscono, né corrispondono pienamente a quelli definiti dagli Indirizzi DRAG-PUG.

In particolare, il PUG non individua compiutamente le invarianti strutturali, sebbene alcuni elementi individuati (per esempio l'orlo di terrazzo morfologico) appaiano implicitamente avere tale funzione in virtù dei regimi di tutela e valorizzazione successivamente individuati.

Gli elaborati relativi alle Previsioni Strutturali non individuano i contesti territoriali (urbani e rurali) con i relativi obiettivi, indirizzi e direttive.

Il PUG non evidenzia le direttrici dello sviluppo territoriale e non definisce i criteri di dimensionamento dei settori residenziale, produttivo e dei servizi rispettivamente.

Per quanto la Relazione al PUG attribuisca una valenza strategica agli "ambiti", questi vengono individuati graficamente solo nella parte programmatica del PUG (tavv. 14-27).

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 precedenza descritta, in particolare facendo riferimento ai rilievi innanzi formulati relativamente:

- 1. alla individuazione delle invarianti strutturali e dei contesti urbani e rurali, e dei rispettivi obiettivi/indirizzi/direttive, con particolare attenzione alle invarianti e ai contesti rurali di valore paesaggistico e a quelli urbani storici che costituiscono patrimonio significativo della cultura locale, da conservare e riqualificare;*
- 2. alla definizione delle direttrici dello sviluppo territoriale;*

Comune

Il Commissario chiarisce che l'adeguamento del PUG ai rilievi regionali contiene le Previsioni strutturali dove sono state meglio evidenziate le invarianti strutturali e i contesti urbani e rurali; in particolare sono state individuate le Strutture: idrogeomorfologica, ecosistemica e ambientale, antropica e storico-culturale.

Gli ambiti definiti nelle Previsioni Strutturali individuano con maggiore chiarezza le direttrici di sviluppo già contenute nel PUG adottato.

Conferenza

La Conferenza richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014 relativamente al parere paesaggistico:

Relativamente alle zone agricole il PUG/S individua a ridosso dell'orlo di terrazzo morfologico: le "zone E di pregio ambientale e paesaggistico APP" e le "zone E di pregio ambientale AP per la conservazione e la razionalizzazione della produzione agricola olearia di tradizione uliveto su basamento calcareo".

Considerato il valore paesaggistico attribuito all'orlo di terrazzo morfologico e alle zone ad esso limitrofe per le quali il PUG prevede un progetto strategico metropolitano, non appaiono coerenti

la scelte localizzative di alcuni contesti residenziali di nuovo impianto localizzati lungo la via Casamassima. Nello specifico la zona C5/7 (proposte di ambito e/o zone di futura espansione) e la zona C3 (tessuto consolidato a bassa densità) propongono una saldatura del tessuto edilizio tra la città e le aree periferiche a bassa densità localizzate a Sud del territorio comunale, negando la continuità paesaggistica delle zone agricole considerate di pregio su cui si fondano gran parte delle scelte di tutela e valorizzazione paesaggistica del 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

Il Commissario illustra la proposta di Previsioni Strutturali che, tenendo conto dei rilievi regionali, ha così modificato le previsioni di trasformazione:

- C3 del PUG adottato è stato riconfermato in quanto ritenuta di chiusura di una maglia in fase di realizzazione;
- "Area confinante alla lottizzazione presentata dal Sig. Ancona ed altri" è stata confermata in quanto standard urbanistico ceduto al Comune dai lottizzandi dove le previsioni del PUG sono di parco urbano;
- C5/4 del PUG adottato viene ridimensionato parallelamente all'insediamento residenziale esistente riducendo la superficie di 1/3 e rinominandolo C5/3 in quanto trattasi di aree prive di valore agricolo adiacenti ad un'area edificata ed urbanizzata vista la presenza di due plessi scolastici;
- C5/5 del PUG adottato è stato eliminato trasformando l'area in "AP- contesto rurale a prevalente valore paesaggistico per la conservazione e la valorizzazione della produzione agricola olearia di tradizione";
- C5/6 del PUG adottato è stato ridotto e rinominato come C5/5 nelle Previsioni Strutturali della proposta in esame; il nuovo contesto C5/5 ridotto non sarà oggetto di trasformazione ma i diritti volumetrici saranno trasferiti nel nuovo contesto C5/4 che deriva C4/1 del PUG adottato;
- C5/7 del PUG adottato è stato eliminato totalmente trasformando l'area in "AP- contesto rurale a prevalente valore paesaggistico per la conservazione e la valorizzazione della produzione agricola olearia di tradizione".

Regione

La Regione, in relazione al contesto C3, ribadisce la volontà di garantire la continuità paesaggistica delle zone agricole di pregio e chiede lo stralcio del contesto.

Per quel che riguarda il contesto C5/4 (nuovo C5/3) del PUG adottato ritiene che debba essere contenuto all'interno della viabilità rurale esistente.

Conferenza

La Conferenza stabilisce di stralciare il contesto C3, di rideterminare il perimetro del C5/4 del PUG adottato (nuovo C5/3) e condivide quanto prospettato dal Comune relativamente ai contesti elencati.

Le decisioni della CdS sono state recepite adeguando gli elaborati grafici.

REGIONE

3. alla *definizione dei criteri di dimensionamento.*

Comune

Il Commissario dichiara che per dimensionare il Piano sono stati valutati i bisogni espressi dalla comunità locale e le risorse esistenti in modo tale da dare priorità alla individuazione degli interventi capaci di risolvere le situazioni di incompiutezza; il PUG/P darà prioritariamente esecuzione ai singoli interventi di completamento e riqualificazione dei contesti urbani consolidati e di quelli da consolidare in un arco di riferimento decennale.

Il Commissario inoltre, tenuto conto che le previsioni del PUG adottato non risultano coerenti con il principio del contenimento dell'espansione e della conservazione dei territori rurali così come indicato dal DRAG, considerato il fabbisogno così come determinato nella precedente riunione, dichiara che il PUG può essere ulteriormente ridimensionato nelle previsioni residenziali e pertanto propone:

- il contesto C4/1 del PUG adottato viene rinominato come C5/4 ed il perimetro viene definito dalla fascia di rispetto cimiteriale;
- la trasformazione del Contesto C5/1 del PUG adottato in "AP- contesto rurale a prevalente valore paesaggistico per la conservazione e la valorizzazione della produzione agricola olearia di tradizione";
- la riduzione del C4/11 del PUG adottato con la trasformazione di una parte in C5/9 e della restante parte in "AP- contesto rurale a prevalente valore paesaggistico per la conservazione e la valorizzazione della produzione agricola olearia di tradizione";
- la trasformazione del C4/12 del PUG adottato in contesto C5/10;
- la trasformazione del C4/9 e C4/10 del PUG adottato in C5/7 e C5/8;
- la modifica del C4/2 del PUG adottato che si riduce seguendo il perimetro dell'area di rispetto cimiteriale; detto contesto viene rinominato C5/6.

REGIONE

La Regione ritiene che per quel che riguarda il contesto C4/2 del PUG adottato (nuovo C5/6), l'area di trasformazione vada contenuta limitatamente alla parte parallela alla viabilità perimetrale via Massaracina e ad est contenuta non oltre l'antenna SRB. Detta precisazione deriva dalla necessità di limitare il consumo di suolo derivante dall'espansione del nucleo urbano su via Fogliano in direzione via vecchia per Noicattaro, attestando l'edificazione in zone già dotate di sottoservizi riducendo così i costi di realizzazione ed esercizio.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide quanto prospettato dal Comune e quanto precisato dalla Regione relativamente al contesto C4/2 (nuovo C5/6).

Pertanto la conferenza ritiene che il dimensionamento complessivo del PUG ed il dimensionamento delle Previsioni del PUG Programmatico dovrà essere ricalcolato in funzione della riformulazione del fabbisogno di edilizia residenziale e delle modifiche operate alle aree di trasformazione.

Le decisioni della CdS sono state recepite adeguando gli elaborati grafici. Nella seduta del 28/11 sono stati depositati per essee allegati ali ati i nuovi contegi del dimensionamento del PUG.

REGIONE

4. *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.*

5. *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

L'arch. Coccioli chiarisce che i quadri interpretativi e le criticità evidenziate sono stati assunti per la definizione delle previsioni strutturali.

L'arch. inoltre evidenzia che relativamente agli ambiti, questi sono stati utilizzati esclusivamente per inquadrare aree con omogeneità di destinazione urbanistica.

Il Piano Strategico dei Servizi, indicato nelle previsioni del PUG adottato, rimane come opportunità da parte dell'Amministrazione Comunale come strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o mista per il miglioramento della qualità urbana.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

In riferimento alla seduta del giorno 24/11/2016:

E' presente il rappresentante del Segretariato Regionale per la Puglia del Mibact Arch. Anita Guarnieri, invitata dal Comune di Cellamare al fine di coordinare le procedure di compatibilità al DRAG, con la procedura di conformità di cui all'art 100 delle NTA del PPTR per ragioni di economia procedimentale. Si allega nota prot.n.14346 del 23/11/2016 di delega.

La Conferenza decide di proseguire i lavori esaminando i rilievi relativi alle Invarianti Strutturali del PUG/S.

Ambiti Territoriali Distinti

Sistema geo-morfo-idrogeologico

Corsi d'acqua

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR N.681/2014:

Negli Atlanti della Documentazione Cartografica, il PUTT/P ha riportato alcune "linee di ruscellamento" e "linee superficiali di impluvio" non individuando componenti appartenenti alla categoria "corsi d'acqua".

Il PUG/S, riporta nella tav 8 P.S.5 Aspetti particolari dei valori paesaggistici ed Ambientali, i seguenti beni:

- *"reticoli fluviali (LN 490/99 art.li 146-149 e ssmm e PUTT/P art. 3.08)";*
- *"corsi d'acqua Autorità di Bacino per l'Adozione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI ai sensi della LR 19/02";*
- *"zona di rispetto al reticolo idrografico (da 0 a 75 m art. 6 delle NTA del PAI)";*
- *"zona di rispetto al reticolo idrografico da 75m a 150 m art. 10 delle NTA del PAI)".*

Le componenti denominate "corsi d'acqua" appaiono ascrivibili alla categoria "corsi d'acqua" di cui all'art. 3.08 del PUTT/P. Diversamente non appare chiaro se le componenti denominate "reticoli fluviali" sono da ascrivere anch'esse alla categoria "corsi d'acqua", e quindi sottoposte alla tutela di cui al p.to 4 dell'art. 3.08 del PUTT/P, oppure se si tratta di linee di ruscellamento superficiali non sottoposte dal PUTT/P a prescrizioni di base ma soggette agli indirizzi di tutela di cui al p.to 1.5 dell'art. 2.02.

Inoltre, considerato che il territorio comunale non è interessato da "fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche", non si comprende il riferimento alla LN 490/99 art.li 146-149.

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

Il Comune dichiara di aver adeguato gli elaborati del PUG individuando le componenti "corsi d'acqua-reticolo idrografico" con la relativa area annessa e sottoponendo dette componenti alla disciplina di tutela di cui agli artt. 6 e 10 delle NTA del PAI e agli artt. 42 e 47 delle NTA del PPTR.

Conferenza

La Conferenza discute sull'effettiva appartenenza delle componenti "corsi d'acqua-reticolo idrografico" alla categoria degli UCP Reticolo Idrografico di Connessione della RER, come definita dall'art. 42 p. 1 delle NTA del PPTR.

La Conferenza, valutando che dette componenti non hanno caratteristiche assimilabili alla definizione di Reticolo Idrografico di Connessione della RER, concorda di sottoporle alla disciplina di tutela prevista dal PAI artt. 6 e 10 e non ad una disciplina di tutela paesaggistica.

È stato modificato l'art. 40 delle N.T.A. del P.U.G.

Versanti e crinali

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR n. 681/2014

Il PUTT/P negli Atlanti della Documentazione Cartografica ha censito, nel territorio di Cellamare, un ciglio di scarpata localizzato a Sud del territorio comunale.

Il PUG/S individua nella tav 8 P.S.5 Aspetti particolari dei valori paesaggistici ed Ambientali, i seguenti beni:

- *orlo di scarpata che determina le aree di rispetto o annesse (Autorità di Bacino per l'Adozione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI ai sensi della LR 19/02)*
- *displuvio che determina le aree di rispetto o annesse (Autorità di Bacino per l'Adozione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI ai sensi della LR 19/02)*
- *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 rileva inoltre che nella legenda della tav 8 P.S.5 è indicata una zona di rispetto all'orlo e al displuvio di 50 m da sottoporre a disciplina di conservazione, ma nella tavola, questa è perimetrata solo per l'orlo di scarpata.

Infine anche l'area di rispetto relativa all'orlo di scarpata non risulta completa in quanto non è perimetrata in corrispondenza del cosiddetto "territorio costruito extraurbano" e in prossimità di un piccolo tratto prossimo alla SS 100.

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 Comune ha aggiornato gli elaborati del PUG individuando l'orlo di scarpata in prossimità della SS 100 e riportando le aree annesse per tutte le componenti della suddetta categoria. Inoltre il Comune dichiara che il terrazzo morfologico fa parte dei beni rilevati fisicamente nell'analisi del territorio e, seppur non ricompreso tra quelli rappresentati nella Carta Idrogeomorfologica dell'AdB, sarà sottoposto a tutela dal PUG.

Regione

Ai fini della conformità del PUG al PPTR di cui all'art. 100 delle NTA del PPTR, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio chiarisce che le invarianti denominate: orlo di scarpata, displuvio, terrazzo morfologico e le relative aree annesse sono da considerarsi ulteriori componenti tutelate dal PUG, non trovando una categoria corrispondente tra le componenti individuate dal PPTR.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

Sono stati modificati gli artt. 39, 40 e 41 delle N.T.A. del P.U.G..

Sistema botanico-vegetazionale-culturale e della potenzialità faunistica

Boschi e macchie

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR n. 681/2014

Riguardo alla categoria "Boschi e macchie" sia il PUTT/P che il PPTR non hanno individuato alcuna componente.

Il PUG/S riporta in forma simbolica delle macchie a ridosso dei cigli di scarpata sottoponendole al regime di tutela di cui all'art. 3.10 delle NTA del 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

Il Comune dichiara che sono stati adeguati gli elaborati grafici del PUG individuando un'area interessata dalla presenza di macchia e di alcuni esemplari isolati di carrubo e roverella, con la relativa area annessa. L'area a macchia e l'area annessa sono sottoposte rispettivamente alla disciplina di tutela di cui agli artt. 62 e 63 del PPTR.

Regione

Ai fini della conformità del PUG al PPTR di cui all'art. 100 delle NTA del PPTR, la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio precisa che da approfondimenti d'ufficio l'area caratterizzata dalla presenza di macchia perimetrata negli elaborati del PUG non risulta corrispondere alla definizione giuridica di bosco di cui al Dlgs 227/2001 e all'art. 142 del Dlgs 42/2004. Pertanto la Sezione propone di considerare detta invariante e la relativa area annessa come ulteriori componenti paesaggistiche tutelate dal PUG pur condividendo la disciplina di tutela cui esse sono sottoposte.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

È stato modificato l'art. 42 delle N.T.A. del P.U.G.

Beni naturalistici

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR n. 681/2014

Per quanto riguarda la categoria "beni naturalistici", il PUG/S individua un biotopo costituito da gruppi e/o esemplari isolati di roverella, e gruppi e/o esemplari di carrubo localizzati in prossimità del terrazzo morfologico.

Il biotopo è riportato nella tav. 8 P.S.5 "Aspetti particolari dei valori paesaggistici ed ambientali" in forma simbolica.

Si ritiene necessario perimetrare sia l'area di pertinenza che l'area annessa del biotopo.

Comune

Il Comune dichiara che ad esito di verifiche effettuate sul campo, ha aggiornato gli elaborati del PUG e non ritenendo appropriata la classificazione di dette componenti come biotopo, ha ritenuto opportuno tutelare gli esemplari di carrubo e roverella includendoli nella sopra descritta categoria di "Macchia" individuata nella tav.9 e nella tavole delle Previsioni Strutturali.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

Beni diffusi del paesaggio

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR n. 681/2014

Il PUTT/P riconosce come elementi "diffusi nel paesaggio agrario" con notevole significato paesaggistico: le piante isolate o a gruppi, sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica, le alberature stradali e poderali, le pareti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi in pianura e dei terrazzamenti in collina, delle delimitazioni delle sedi stradali.

Il PUTT/P, considerata la scala della sua elaborazione, non ha censito alcun "bene" rinviando l'individuazione dei predetti beni paesaggistici agli strumenti urbanistici generali.

Il PUG/S non ha censito alcun bene appartenente alla suddetta categoria.

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

Il Comune ha aggiornato gli elaborati di PUG individuando tra le invarianti strutturali i muri a secco.

Regione

Ai fini della conformità del PUG al PPTR di cui all'art. 100 del NTA la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio chiarisce che dette invarianti sono da considerare ulteriori componenti tutelate dal PUG, non trovando una categoria corrispondente tra le componenti individuate dal PPTR.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

È stato modificato l'art. 43 delle N.T.A. del P.U.G.

Sistema della stratificazione storica

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR n. 681/2014

Dalla consultazione delle cartografie del PUTT/P il territorio comunale di Cellamare non appare interessato da zone archeologiche, né da alcuna componente appartenente alla categoria "Beni architettonici extraurbani".

Il PUG/S riporta un bene denominato Cappella San Michele e localizzato a Nord del territorio comunale a ridosso dell'abitato di Cellamare e il Casino Falerna classificato come "Masseria antica di pregio architettonico".

Nella Tav. 7 P.S.4 (Analisi dei Vincoli Urbani e Territoriali e patrimoni e risorse paesaggistici e ambientali), inoltre sono individuati come "fuochi, punti, aree naturali, strutture storiche architettoniche di riferimento percettivo" il cimitero e la Masseria Mariano, quest'ultima rappresentata anche dal PPTR tra i Beni della Stratificazione Insediativa.

Si rappresenta che le suddette componenti sono perimetrare in forma simbolica.

Si ritiene necessario chiarire quali siano i beni sottoposti al regime di tutela previsto dagli art.li 3.15-3.16 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

Il Comune ha aggiornato gli elaborati di PUG riportando sia l'area di pertinenza che l'area annessa della Cappella San Michele, Casino Falerna e masseria Mariano sottoponendo dette componenti al regime di tutela di cui all'art. 81 delle NTA del PPTR (Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le testimonianze della stratificazione insediativa).

Il **Mibact** e la **Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio** prendono atto di quanto prospettato dall'amministrazione comunale e condividono.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

La **Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio** si riserva di concludere le procedure previste dal secondo periodo del comma 8 dell'art. 2 della 20/2009, al fine di aggiornare gli elaborati del PPTR.

Punti panoramici

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR n. 681/2014

Il PUG/S attribuisce valore panoramico al sito del Casino Falerna e individua alcune strutture storiche di riferimento percettivo quali Masseria Mariano, il Cimitero e la Cappella San Michele oltre allo stesso Casino Falerna.

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

Il Comune ha aggiornato gli elaborati di PUG individuando diversi tracciati viari a valenza paesaggistica e la relativa area di rispetto dimensionata della profondità di 30m.

In merito al valore panoramico del terrazzo morfologico il Comune precisa che il PUG come aggiornato riporta le aree di rispetto dei beni geomorfologici sottoponendole al regime di tutela di cui agli artt. 49,50,51, 85, 86 del PPTR.

Regione

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio si riserva di fare un approfondimento sulla consistenza delle strade a valenza paesaggistica.

Inoltre in merito alle componenti panoramiche invita il Comune a valutare l'opportunità di individuare le visuali panoramiche come previsto dall'art. 88 comma 5 delle NTA del PPTR.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

Il merito alle visuali panoramiche nel successive sedute della CdS si è deciso sulla non opportunità di una loro individuazione.

Ambiti Territoriali Estesi

RILIEVI REGIONALI DI CUI ALLA DGR n. 681/2014

Nel PUG/S non è stata operata alcuna riperimetrazione degli ATE.

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

Comune

L'A.C. rilevando l'inesistenza di riferimenti cartografici e normativi agli ATE del PUTT/P nel PUG adottato non ritiene opportuno "riportare negli elaborati del PUG/S gli ATE", bensì, al fine di conservare efficacia ai vigenti atti normativi, regolamentari e amministrativi della Regione nelle parti che si riferiscono esplicitamente agli ATE del PUTT, propone di inserire una specifica norma transitoria che reciti:

"Sino all'adeguamento degli atti normativi, regolamentari e amministrativi della Regione al PPTR e agli adempimenti di cui all'art 99 delle NTA del PPTR perdura la delimitazione degli ATE e degli ATD di cui al PUTT/P, al fine di conservare efficacia ai vigenti atti normativi, regolamentari e amministrativi della Regione nelle parti che si riferiscono esplicitamente agli ATE del PUTT".

Conferenza

La Conferenza, prende atto e condivide.

La norma è stata inserita all'ultimo comma dell'art. 6 delle N.T.A. del P.U.G..

AREE DI CUI AL COMMA 2 DELL'ART 142 DEL D.LGS 42/2004

Ai fini della conformità del PUG al PPTR la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio invita il Comune a voler perimetrare le aree di cui al comma 2 dell'art. 142 del Dlgs 42/2004, come previsto dall'art. 38 comma 5 delle NTA del PPTR.

Città Consolidata

REGIONE

Con riferimento al suddetto ulteriore contesto paesaggistico **Città consolidata**, la Regione rappresenta che il PPTR individua la "Città Consolidata" consistente nella parte del centro urbano di Cellamare "che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento" e soggetto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78 delle NTA del PPTR. Risulta necessario riportare nel PUG/S detta componente tra le invarianti strutturali.

Il PPTR dispone ai sensi dell'art. 78.2.a delle NTA che: *"Ai fini della promozione, tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, i Comuni, nei piani urbanistici, anche in coerenza con il Documento Regionale di Assetto Generale di cui all'art. 4 della L.R.27 luglio 2001, n. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio" approfondiscono le conoscenze del sistema insediativo nella sua evoluzione e stratificazione storica al fine di precisarne il perimetro, individuarne le qualità da conservare e gli specifici problemi da affrontare per la tutela, riqualificazione e valorizzazione della città consolidata".*

Comune

Dopo ampia discussione sulla definizione di Città Consolidata e sui criteri per la sua perimetrazione, **il Comune si riserva di operare un approfondimento in merito alla perimetrazione dell'UCP Città consolidata.**

Conferenza

La conferenza prende atto.

Sono stati adeguati sia i perimetri che le norme tecniche di attuazione.

In riferimento alla seduta del giorno 28/11/2016:

Previsioni Programmatiche

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata DGR 681/2014:

In linea generale, si rileva quanto segue.

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.

Fermo restando quanto innanzi rilevato, ed entrando nel merito della definizione degli ambiti, la stessa non sembra tenere pienamente conto delle criticità evidenziate dalla Tav. 11 – "Analisi di criticità del sistema urbano ed extraurbano", ciò in particolare con riferimento alle aree abusive (alcune delle quali ricadono nella zona E di pregio ambientale AP dell'ambito 11 - cfr. Tavv. 26-27) ed all'area dismessa o sottoutilizzata individuata a Nord del centro storico (ricadente negli ambiti 6, 10 e 12).

Con riferimento ai singoli ambiti individuati, si rileva ancora quanto segue.

Per quanto concerne gli ambiti 1 e 2, essi dovrebbero essere riarticolati in relazione all'analisi delle risorse insediative storiche, che comprendono anche gli edifici di epoca ottocentesca e primo-novecentesca.

Per quanto concerne l'ambito 5, benché la sua denominazione faccia riferimento al PRG vigente, il PUG individua al suo interno anche un'area limitrofa esterna al contesto già pianificato come C3 dal vigente PRG (cfr. Tav. 19), che appare in ampliamento delle previsioni dello stesso PRG, allo stato non giustificato.

Per quanto concerne l'ambito 7, l'individuazione delle zone C5 e C6 nella parte programmatica del PUG è in contrasto con la dichiarata volontà di rendere non conformativa detta previsione.

Si ritiene inopportuna la sovrapposizione dell'ambito 10 (PIRP) con altri ambiti.

Il perimetro delle aree interessate dal PIRP (ambito 10) non include l'area PIP (già ambito 9) come invece più volte riportato nel PUG.

L'ambito 12 è relativo ad aree già individuate allo stesso modo nell'ambito 11.

Nella Tav. 27 si utilizzano gli stessi graficismi per individuare le "aree di rispetto ai vincoli sovraordinati" e le "aree da sottoporre a pianificazione strategica di recupero ambientale".

Sulla base della documentazione in atti, il dimensionamento complessivo delle zone C4, C5 e C6, non risulta ancorato ai fabbisogni accertati e, come tale, non giustificato nella presente fase.

REGIONE

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.

Comune

Il Commissario evidenzia che il Piano così come esplicitato nelle riunioni precedenti è stato articolato in Previsioni Strutturali e Previsioni Programmatiche dove sono stati individuati i Contesti territoriali.

Per quel riguarda le criticità della tav.11 del PUG adottato e con particolare riferimento alle aree abusive ed all'area dismessa o sottoutilizzata individuata a Nord del centro storico, il commissario chiarisce che le cd "aree abusive" non sono state considerate in quanto i procedimenti amministrativi non sono stati conclusi e pertanto per alcuni di essi si rimanda alla

definizione degli stessi. Nel caso di quelle aree dove i provvedimenti sono stati rilasciati, il PUG ha confermato il contesto rurale di appartenenza.

Per quel che riguarda le aree dismesse (ex pollaio) il comune evidenzia che il PUG adottato già aveva compreso quelle aree tra quelle da trasformare nell'ambito di un disegno di completamento di ricucitura del tessuto a nord dell'abitato.

In riferimento agli ambiti 1 e 2 essi saranno ridefiniti riportando il perimetro della città consolidata così come sarà proposto in sede di conferenza ai fini della conformità al PPTR.

Per quel che riguarda l'ambito 5 si rammenta che nella seconda riunione l'ambito è stato interamente stralciato.

Nella articolazione proposta del PUG in adeguamento alla D.G.R. di non compatibilità, l'ambito 7 (C5 e C6 del PUG adottato) così come ridimensionato sarà inserito nelle Previsioni Strutturali ed in minima parte nelle Previsioni Programmatiche al fine di dare attuazione alla cittadella dello sport nell'area adiacente.

Per quel che riguarda gli ambiti 9 e 10, il Comune evidenzia che trattasi di errori materiali che saranno corretti nelle tavole definitive; inoltre l'ambito 12 è stato trasformato in "AP- contesto rurale a prevalente valore paesaggistico per la conservazione e la valorizzazione della produzione agricola olearia di tradizione" ed "APP - Paesaggi rurali da tutelare secondo l'art. 76.4 delle NTA del PPTR - presenza di uliveto su basamento calcareo".

Infine per quel che riguarda il dimensionamento del Piano, si riporta la tabella con la definizione delle superfici e degli abitanti così come ridefiniti alla luce delle determinazioni della seconda riunione della conferenza di servizi (22 novembre 2016).

CONTESTI RESIDUO PRG	SUPERFICI	IFF	VOLUMI	Mc/Ab	Abitanti
C-2 (3) mq.	6.734	1,5	10.101,00	150	67
C-1 (1) mq.	7.140	2	14.280,00	150	95
C-3 (1) mq.	20.407	0,3	6.120,30	125	49
C-3 (2) mq.	17.498	0,3	5.249,40	125	42
C-3 (5) mq.	14.183	0,3	4.254,90	125	34
C-3 (6) mq.	12.179	0,3	3.653,70	125	29
C-3 Sanniti mq.	19.580	0,3	5.874,00	125	47
C-3 torre monache mq.	10.300	0,3	3.090,00	125	25
TOTALE	108.021				388
PIRP					Abitanti
PIRP Comp. Via Fani			37.275,00	125	298
PIRP Comp. Via Mazzini			45.662,00	125	365
TOTALE					663
CONTESTI DI NUOVO IMPIANTO		IFT	VOLUMI	Mc/Ab	Abitanti
C4/1 di mq	12.346,22	1,20	14.815,46	150	99
C4/2 di mq	3.069,95	1,20	3.683,94	150	25
C4/3 di mq	9.087,21	1,20	10.904,65	150	73
C4/4 di mq	4.119,46	1,20	4.943,35	150	33
C4/5 di mq	6.774,61	1,20	8.129,53	150	54
C4/6 di mq	6.195,53	1,20	7.434,64	150	50
C4/7 di mq	6.980,28	1,20	8.376,34	150	56
	48.573,26				389

differenza nel numero degli abitanti teorici insediabili con un aumento di appena 7 unità.
In seguito si riportata la nuova tabella del dimensionamento.

CONTESTI RESIDUO						
PRG	SUPERFICI	IFF	VOLUMI mc.	Mc/Ab	Abitanti	
C-2 (3) mq.	6.734	6.734	1,5	10.101,00	150	67
C-1 (1) mq.	7.140	7.140	2	14.280,00	150	95
C-3 (1) mq.	20.407	20.407	0,3	6.120,30	125	49
C-3 (2) mq.	17.498	17.498	0,3	5.249,40	125	42
C-3 (5) mq.	14.183	14.183	0,3	4.254,90	125	34
C-3 (6) mq.	12.179	12.179	0,3	3.653,70	125	29
C-3 Sanniti mq.	19.580	19.580	0,3	5.874,00	125	47
C-3 torre monache mq.	10.300	10.300	0,3	3.090,00	125	25
TOTALE	108.021	108.021				388
PIRP						Abitanti
PIRP Comp. Via Fani				37.275,00	125	298
PIRP Comp. Via Mazzini				45.662,00	125	365
TOTALE						663

CONTESTI DI NUOVO IMPIANTO						
			IFT	VOLUMI mc.	Mc/Ab	Abitanti
C4/1 di mq	12.346,22	12.660,33	1,2	15.192,40	150	101
C4/2 di mq	3.069,95	3.224,60	1,2	3.869,52	150	26
C4/3 di mq	9.087,21	9.341,15	1,2	11.209,38	150	75
C4/4 di mq	4.119,46	4.298,28	1,2	5.157,94	150	34
C4/5 di mq	6.774,61	6.792,32	1,2	8.150,78	150	54
C4/6 di mq	6.195,53	6.038,94	1,2	7.246,73	150	48
C4/7 di mq	6.980,28	7.031,73	1,2	8.438,08	150	56
	48.573,26	49.387,35				395

C5/1 di mq	39.598,62	39.427,85	0,6	23.656,71	150	158
C5/2 di mq	8.591,00	8.277,21	0,6	4.966,33	150	33
C5/3 di mq	20.042,27	20.124,14	0,6	12.074,48	150	80
C5/4 di mq	36.822,66	36.472,49	0,6	21.883,49	150	146
C5/5 di mq	30.420,89	30.334,90	0,6	18.200,94	150	121
C5/6 di mq	56.598,59	57.191,00	0,6	34.314,60	150	229
C5/7 di mq	16.434,93	16.318,48	0,6	9.791,09	150	65
C5/8 di mq	25.924,07	25.628,78	0,6	15.377,27	150	103
C5/9 di mq	21.165,87	21.267,80	0,6	12.760,68	150	85
C5/10 di mq	45.979,76	45.993,32	0,6	27.595,99	150	184
	301.578,6					
	6	301.035,97				1.204

C6/1 di mq	25.900,74	26.409,39	0,6	15.845,63	150	106
C6/2 di mq	23.857,67	23.971,94	0,6	14.383,16	150	96
TOTALE	49.758,41	50.381,33				202

abitanti insediabili da residuo PRG	abitanti insediabili da residuo PRG	388
abitanti insediabili da PIRP	abitanti insediabili da PIRP	663
Abitanti del nuovo PUG/S	Abitanti del nuovo PUG/S	1.801

In riferimento alla seduta del giorno 06/12/2016:

La discussione continua con l'esame degli aspetti urbanistici.

Norme Tecniche di Attuazione

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata D.G.R. 681/2014:

REGIONE

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. Si sottolinea, a tal proposito, che le definizioni degli obiettivi, dei contesti (urbani e rurali) e delle invarianti, la definizione degli indici e dei parametri nonché tutte le disposizioni normative che incidono sul dimensionamento complessivo del PUG, assumono una valenza strutturale e come tale andranno inserite nella parte strutturale delle NTA.

Prima di procedere ad una verifica più puntuale dei singoli articoli, è necessario premettere che, alla luce della generale rivisitazione dei contenuti del PUG (Sistema delle Conoscenze, Quadri interpretativi, Previsioni Strutturali e Programmatiche) - che dovranno esplicitare attraverso gli opportuni parametri urbanistici (indici di fabbricabilità, altezze, ...) le reali caratteristiche urbanistiche dei diversi contesti - nonché delle presenti NTA, gli stessi articoli potranno essere oggetto di una adeguata ridefinizione.

In tal caso, i seguenti rilievi operati sui singoli articoli, andranno comunque recepiti in modo coordinato rispetto alle eventuali modifiche introdotte a seguito della necessaria "ristrutturazione" delle NTA.

Comune

Il Commissario prima di procedere alla illustrazione puntuale delle modifiche-integrazioni apportati ai singoli articoli, ritiene 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, 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.

Le norme tecniche sono state articolate in Previsioni Strutturali e Previsioni Programmatiche in adeguamento ai rilievi regionali.

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 cui non compete l'adozione di atti amministrativi di natura pianificatoria.

Le previsioni strutturali contengono le definizioni degli indici edilizi, le definizioni dei contesti e delle invarianti, le modalità di attuazione del PUG.

Conferenza

La Conferenza prende atto e decide di esaminare nel dettaglio le osservazioni contenute nella Deliberazione Regionale n.681/2014 di attestazione di non compatibilità al DRAG.

REGIONE

Si richiama pedissequamente quanto riportato nella citata D.G.R. 681/2014:

Premessa la necessità di verificare, ed eventualmente adeguare, i richiami normativi non sempre aggiornati presenti nelle NTA, si riportano di seguito alcuni rilievi di carattere generale, richiamati a seguire nella disamina dei singoli articoli:

R1) Il PSS ed il PPS assumono un ruolo strategico all'interno del PUG.

Il PSS, inoltre, ha una valenza ampia, se si considera che, benché specificatamente riferito all'ambito 6, può condizionare anche le previsioni e le modalità attuative degli altri ambiti individuati dal PUG (ad eccezione dell'ambito 12, oggetto del PPS).

Considerata la natura strategica del PSS e del PPS, si fa presente che la loro approvazione/modifica, si configura come una variante strutturale del PUG, ai sensi e per gli effetti rispettivamente degli artt. 11 e dell'art. 12, co. 1 della LR 20/2001. Pertanto, qualunque procedura prevista nelle NTA che non sia conforme al dettato normativo innanzi richiamato, oltre ad essere palesemente *contra legem*, è motivo di incompatibilità del PUG con il DRAG.

R2) Le NTA prospettano diverse modalità di modifica della loro articolazione che vanno ricondotte nell'alveo di quanto disposto dalla LR 20/2001 (a mero titolo esemplificativo, si faccia riferimento all'art. 73.2 relativo alle "zone B4 e B5", laddove, in particolari situazioni, la modificazione dei piani urbanistici viene demandata al Sindaco).

R3) Alcune definizioni relative a parametri e procedure previste dalle NTA non risultano sufficientemente chiare e vanno necessariamente verificate e/o rettificate e/o esplicitate in modo opportuno (a mero titolo esemplificativo, si faccia riferimento alle cd. "urbanizzazioni di qualità" introdotte nell'art. 4).

R4) I richiami alla VAS presenti nelle NTA andrebbero più opportunamente riferiti esclusivamente alle norme ed alle procedure vigenti.

R5) In assenza dei necessari approfondimenti relativi alle caratteristiche urbanistiche dei contesti individuati, si ritiene necessario chiedere chiarimenti in relazione alle modifiche apportate nel PUG relativamente alle corrispondenti previsioni di PRG.

Nel merito dei singoli articoli, ricorrono i rilievi di carattere generale innanzi enunciati nonché le ulteriori osservazioni; il tutto come complessivamente di seguito riportato a margine di ciascun articolo richiamato:

REGIONE

Art. 4 - R3: "Urbanizzazioni di qualità".

Comune

Il Commissario chiarisce che nelle NTA modificate, all'art.4 sono state specificate le opere di urbanizzazioni di qualità così come si riporta di seguito: "sono quelle che ad integrazione o in aggiunta a quelle minime inderogabili, saranno individuate dal Piano strategico dei Servizi, come definito negli articoli seguenti e nel D.R.A.G. PUE approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2010, n. 2753 ovvero quelle destinate a soddisfare esigenze di Edilizia Residenziale Sociale come definita dalla normativa nazionale e regionale di riferimento".

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

Art. 5 - R1, R2.

Comune

Art. 5 -Indici edilizi: Le definizioni di indici sono state riviste comprendendo gli ex artt. dal 6 al 34 e art.38 e 38.1 che sono stati ricompresi tutti nell'art.9 - Indici edilizi.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide, ribadendo che le definizioni di indici, così come sopra chiarito, non possono essere modificati dal Piano Strategico dei Servizi.

È stato adeguato l'art. 9 delle N.T.A. del P.U.G..

REGIONE

Art. 8

- Refuso: modificare "iff" in "ift".

- R1, R2. In ogni caso non si condivide la possibilità di modificare l'ift delle aree agricole in sede di PUE laddove tale modifica comporti un incremento del dimensionamento globale del PUG.

- R3: "aree agricole di espansione", "indice di sostenibilità".

- R4.

Comune

Art. 8 – E' confluito nel nuovo art.9.3 ed è stato adeguato alle prescrizioni contenute nella delibera regionale così come si riporta di seguito:

"9.3 (ex Art.8) - Indici di fabbricabilità territoriale - Ift (mc/mq - mc/Ha)

L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

In sede di Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) a seguito di V.A.S., da redigersi in conformità alle norme nazionali e regionali vigenti, si valuterà anche l'indice di sostenibilità. Viene denominato "indice di sostenibilità" il rapporto/confronto tra il numero degli abitanti e/o addetti da insediare e le componenti ambientali naturali, di igiene ambientale, economica e sociale".

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

Art. 15 - Refuso: modificare "L'indice virtuale" in "L'altezza virtuale".

- R3.

Comune

E' stato corretto il refuso per l'art.15 che con la nuova numerazione, diventa art.9.10. E' stato inoltre eliminato l'ultimo capoverso.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

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.

Comune

L'art. 18 del PUG adottato diventa art.9.13 dove è stata 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."

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

Art. 25 - R3: manca un elaborato grafico di riferimento utile a valutare correttamente la norma.

Art. 25.1 - R3: manca un elaborato grafico di riferimento utile a valutare correttamente la norma.

Comune

Nella tavola delle Previsioni Strutturali sono state individuate le fasce di rispetto sia con riferimento alle infrastrutture sia con riferimento alle componenti paesaggistiche.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

Art. 26 - R3: manca un elaborato grafico di riferimento utile a valutare correttamente la norma.

Comune

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

Conferenza

La conferenza prende atto.

L'art. 26 delle N.T.A. del P.U.G. adottato è stato rinumerato 9.22.

REGIONE

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

Comune

Il Comune ha rielaborato l'articolo come si riporta di seguito:

"9.25 (ex Art.29) - Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al parcheggio pertinenziale, ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari con i relativi spazi di manovra e di accesso, purché trattasi di edifici, esistenti alla data di approvazione del PUG, ricadenti negli ambiti B1, B2 e C1.

La trasformazione a parcheggio pertinenziale è a titolo oneroso.

Nel caso di piani interrati sono escluse anche le superfici adibite a cantine a servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici tecnologici in genere, specie se destinate a servizi di qualità per tener conto della Sostenibilità.

Vanno altresì computate le superfici adibite a laboratori, depositi, magazzini, sale di riunioni, ed ogni locale agibile con permanenza discontinua di persone.

Non sono, inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili (pendenza inferiore al 35% della linea di gronda) ed i volumi tecnici".

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

Art. 31 - Refuso: modificare "particolareggiata" in "urbanistica".

Comune

L'art.31 che diventa art. 9.27 è stato modificato sostituendo a "particolareggiata" la parola "urbanistica".

Conferenza

La conferenza prende atto.

In sede di adeguamento sono state eliminati i riferimenti agli ambiti "... nelle aree dell'Ambito C4 del P.U.G. ..." "... nell'Ambito n. 12 nella Tav. n. 26 - P.P.13 del ..."

REGIONE

Art. 35 - Andrebbe più opportunamente considerato come un comma dell'art. 34.

Art. 36 - Andrebbe più opportunamente considerato come un comma dell'art. 34.

Art. 37 - Andrebbe più opportunamente considerato come un comma dell'art. 34.

Comune

Gli articoli sono stati soppressi con inserimento nell'art. 34 che con la nuova numerazione diventa art.9.31.

Conferenza

La conferenza prende atto.

REGIONE

Art. 38 - R3.

Art. 38.1- R3.

Comune

Gli articoli si riferiscono alla possibilità di dettare prescrizioni nei PUE finalizzate alla applicazione della L.R. 13/2008 così come specificato nel nuovo art.9.32.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

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

Comune

L'art. 39 del PUG adottato è stato cassato.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

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

Comune

E' stato eliminato "il Sindaco può autorizzare" ed è stato sostituito con "potranno essere autorizzati"; è stato eliminato "il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale e gli uffici competenti regionali può autorizzare" e sostituito con "e nel rispetto della normativa di settore potranno essere autorizzate". L'art. 40 che diventa art. 49 è stato così riformulato:

"Art. 49 - Aree destinate alla viabilità / Rete stradale

Costituisce invariante strutturale del territorio la rete stradale statale e provinciale esistente, comprese le strade locali e di quartiere.

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

- a) strade, nodi stradali e piazza;*
- b) parcheggi;*
- c) rispetti stradali e rispetti ambientali.*

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità; nelle aree sub b) da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi e negli altri casi, attraverso i PUE o le lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli interrati, ai sensi dell'art. 3, comma 2°, lett. D. del D.M. 2/4/1968; nelle aree sub c) definite dagli art. 9.20e 9.21 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano, potranno essere autorizzati, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili. Previa valutazione ambientale e nel rispetto della normativa di settore potranno essere autorizzate stazioni di servizio per carburanti.

A tale scopo l'Amministrazione Comunale dovrà porre in atto procedure e atti di interventi pubblico-privati".

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

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

Comune

L'art.41 del PUG adottato è stato rinominato art.49.1 ed è stato così modificato:

"49.1 (ex Art.41) - Viabilità

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalla lettura delle tavole di Piano.

Le strade si suddividono in:

- *strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, con sezione media complessiva di ml 20,00;*
- *strade di nuova costruzione a doppio senso o a senso unico di circolazione, con sezione media complessiva di ml 12,00;*
- *strade di nuova costruzione a senso unico o a doppio senso di circolazione, con sezione media complessiva di ml 10,00;*
- *strade esistenti, le quali ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml 10 - 12 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.*

Per le strade di P.U.G. e per la progettazione di strade si farà riferimento sempre alla normativa statale e regionale di settore ed in particolare alle seguenti disposizioni:

- *Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - D.M. Infr. e Trasp. 5 Novembre 2001, n. 6792;*
- *Modifica del decreto 5 novembre 2001, n. 6792, recante «Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade» - D.M. Infr. e Trasp. 22 Aprile 200;*
- *Norme per gli interventi di adeguamento delle strade esistenti - Bozza al 21 Marzo 2006;*
- *Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali - D.M. Infr. e Trasp. 19 Aprile 2006.*

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni.

Le misure dei rispetti stradali sono indicate nella presente normativa".

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

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.

Comune

Il comune chiarisce che l'art.42 del PUG adottato si riferisce solo al verde pubblico e nella rielaborazione viene così denominato art. 44 - Disciplina delle aree a verde pubblico.

Il nota bene dell'ultimo comma è stato soppresso in quanto riferito all'ambito 12 anch'esso eliminato per determinazione della Conferenza.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

Nelle versione adeguata al titolo è aggiunto "e di uso pubblico"

REGIONE

Art. 44 - R3.

Comune

Il Comune ha adeguato gli elaborati grafici individuando la suddivisione per le zone produttive operata nelle norme ed ha meglio definito le diverse attività nell'art. 60.1.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

Art. 45 - R1, R2.

- R3: "luoghi e Modi di Intervento".
- Non si condivide la possibilità ridurre il lotto minimo al di sotto di 10.000 mq.
- 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.
- Non si condividono le deroghe di cui al comma 3.
- Per quanto concerne le attività agrituristiche, si ritiene opportuno rimandare alla vigente normativa di settore.

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 5

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).

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.

Comune

Gli articoli 45,46,47,48 del PUG adottato, nelle NTA modificate sono stato riformulati e distribuiti negli artt. dal 65 (66) al 73 come di seguito riportato:

"CAPO II – CONTESTO RURALE A PREVALENTE VALORE PAESAGGISTICO (CR1)

Art. 66 (ex Artt.46, 46.1, 46.2) - Descrizione del contesto, (CR1) / Zone AP (E) , (Ambito 11).

In tale contesto, riportato nella Tav.22, vi sono le aree agricole destinate alla conservazione e alla razionalizzazione della produzione agricola olearia di tradizione di conduzione familiare o di part-time.

Vengono definite zone ad usi agricoli le parti del territorio comunale con destinazione agricola, cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pugliese della conca barese.

Nel presente contesto si svolgono attività primarie agricole finalizzate alla conservazione di un sistema colturale che è proprio di Cellamare, quello di piccole aziende di produzione e trasformazione dei prodotti in genere per il consumo familiare ed anche per il mercato locale.

Queste aree sono in genere comprese tra il terrazzo morfologico e la città costruita e risultano anche individuate tra le zone C3 del vigente P.R.G. e l'attuale perimetro urbano a sud. Queste zone di attività primarie vanno ritenute anche di rispetto ambientale (vedi DRAG) e come tali hanno un particolare pregio produttivo-ambientale dove predomina una coltura arborea di uliveto su basamento calcareo.

Art. 67 - Destinazioni d'uso

In tale contesto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni civili, case rurali, stalle, fienili, depositi;
- b) attività agricole e zootecniche;
- c) attività agrituristiche;
- d) attrezzature per la raccolta e conservazione dei generi alimentari;

Art. 68 - Obiettivi del contesto

Per il contesto CR1 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia dei processi naturali e degli equilibri idrogeologici;
- la tutela del paesaggio agrario storico in uno scenario di mantenimento ed espansione del vigneto e dell'uliveto;
- il recupero degli edifici rurali per attività agrituristiche e turismo rurale;
- la predisposizione di normativa di settore in grado di frenare la propensione verso la dispersione insediativa promuovendo politiche per contrastare il consumo di suolo;
- controllare i fenomeni di frazionamento e frammentazione della proprietà agraria;
- incentivare la permanenza degli operatori del settore agricolo nel contesto rurale.

Art. 69 (ex Artt. 46.5) - Indicazioni per il PUG/P

Il PUG deve indicare per il contesto CR1 le superfici minime d'intervento e gli indici di fabbricabilità.

In ogni caso la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq e l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0,06 mc/mq per le attività connesse con l'agricoltura mentre non deve superare lo 0,03 mc/mq per le abitazioni.

In dette zone il rilascio del P.d.C. avverrà a titolo oneroso o gratuito, nel rispetto di quanto fissato dall'art.9 della L.R. n.6/1979 e s.m.i. così come fissato dall'art.17 del D.P.R. n.380/2001.

CAPO III – CONTESTO RURALE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (CR2)

Art. 70 (ex Artt. 45, 46, 46.1, 46.2) - Descrizione del contesto, (CR2) / Zone B (E) , (Ambito 11).

In tale contesto, riportato nella TAV.22, vi sono aree destinate in prevalenza all'agricoltura ed aree destinate alle colture agricole di misto arboreto con vigneto irriguo.

Vengono definite zone ad usi agricoli le parti del territorio comunale con destinazione agricola, cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pugliese della conca barese.

Queste aree sono comprese a nord e ad est del territorio di Cellamare.

Art. 71 - Destinazioni d'uso

In tale contesto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni civili, case rurali, stalle, fienili, depositi;
- b) attività agricole e zootecniche;
- c) attività agrituristiche;
- d) serre;
- e) attrezzature per la raccolta e conservazione dei generi alimentari;
- f) attività di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (esclusa l'energia eolica).

Art. 72 - Obiettivi del contesto

Per il contesto CR2 il PUG persegue i seguenti obiettivi:

- la conservazione ed il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata;
- la conservazione del sistema dei suoli agricoli maggiormente produttivi
- la valorizzazione del paesaggio dei vigneti;
- la valorizzazione dell'agricoltura di qualità attraverso la certificazione del prodotto e la realizzazione di filiere corte;
- controllare i fenomeni di frazionamento e frammentazione della proprietà agraria;
- incentivare la permanenza degli operatori del settore agricolo nel contesto rurale.

Art. 73 (ex Artt. 46 e 46.5) - Indicazioni per il PUG/P

Il PUG deve indicare per il contesto CR2 le superfici minime d'intervento e gli indici di fabbricabilità.

In ogni caso la superficie fondiaria (SP) minima d'intervento non può essere inferiore a 10.000 mq. e l'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) complessivo non deve superare lo 0.03 mc/mq".

Regione

La Regione, ritiene che la norma sui contesti rurali debba essere totalmente ricompresa all'interno delle previsioni strutturali al fine di tutelare il territorio rurale di particolare pregio paesaggistico di Cellamare.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

Nella versione adeguata all'art. 69 e all'art. 73 è stato precisato che "... È ricompresa all'interno della previsione strutturale anche la previsione programmatica di cui all'art. 139/140 ..."

REGIONE

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.*

Comune

Il Comune dichiara che i richiami rivengono dalle previsioni del PIRP che con il PUG sono state confermate.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

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

Comune

L'articolo è stato soppresso e le aree residenziali sono state differentemente disciplinate con i Contesti.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

Art. 69 - R3.

Comune

L'art.69 è stato riformulato nell'art. 87 delle nuove NTA e si riferisce alle misure di salvaguardia dalle norme regionali e nazionali.

Conferenza

La Conferenza prende atto.

REGIONE

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 inopportunamente riferimento ad un "consiglio" piuttosto che ad un "obbligo".*

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.

Comune

Gli artt. 70 e 71 sono stati rielaborati negli artt. dall' 88 al 91 nelle Previsioni Strutturali e negli artt. dal 143 al 162 nelle Previsioni Programmatiche come si riporta di seguito:

"CAPO II – CONTESTO URBANO D'INTERESSE STORICO (CU1)

Art. 88 (ex Art. 70) - Descrizione del contesto (CU1), (Ambito 1), Zona A.

Il Contesto Urbano CU1, TAV. 12 comprende quelle aree urbane costituenti il nucleo originario di Cellamare caratterizzato da un tessuto storico di impianto medievale dove vi è la presenza di vicoli, slarghi e piazzette che per la loro particolarità costituiscono un elemento strutturante dell'intero "centro storico".

Tale contesto comprende le zone del territorio comunale dove prevalgono gli agglomerati urbani costituiti da fabbricati di varia epoca, forma, tecnica e destinazione d'uso; integrati o meno da infrastrutture ad essi omogenee; posti o meno in relazione con aree circostanti che possano considerarsi parte integrante, per caratteristiche storiche o ambientali, morfologiche o di vegetazione, degli agglomerati stessi; il tutto costituente insieme unitario da conservare e riscattare come valore di armonia raggiunta o documento di storia.

L'intero ambito di interesse storico di Cellamare costituisce invariante strutturale del territorio comunale e comprende edifici segnalati per l'interessante valore architettonico e contiene l'invariante strutturale di tipo paesaggistico ambientale relativa al verde pubblico e privato.

Art. 89 (ex Art. 71.2) - Obiettivi del contesto

In tale zona si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione a quei pochi casi ritenuti indispensabili per motivi statici, artistici ed ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico e ambientale del quartiere.

Per il contesto CU1 il PUG persegue i seguenti obiettivi attraverso:

- *interventi di conservazione della struttura del tessuto storico insediativo;*
- *interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolare degli edifici di particolare interesse storico da destinare, ove possibile, a fruizione pubblica;*
- *interventi di incentivo alla residenza per contenere e ridurre il fenomeno di spopolamento;*
- *interventi di rifunzionalizzazione del centro storico;*
- *il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;*

Art. 90 (ex Artt. 71.1) - Modalità di attuazione

*Per il contesto urbano CU1 gli interventi edilizi mirano alla conservazione di spazi e valori urbani e di caratteri di tipo ambientale, per cui lo **strumento urbanistico di dettaglio (PUE)** deve fissare e normare gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere, in modifica*

dell'assetto urbano. La densità fondiaria, da cui deriva la volumetria fabbricabile, non può superare il 50% della densità fondiaria media della zona in cui l'intervento di inserisce. In nessun caso l'indice di fabbricabilità fondiario $I_{ff} = 5 \text{ mc/mq}$ (D.M. 2/4/68 art. 7) può essere superato.

Per il contesto di interesse storico, gli interventi dovranno essere normati dal PUE di recupero di iniziativa pubblica e/o pubblico-privata;

Art. 91 (ex Art. 70) - Destinazioni d'uso

In tale contesto non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla pura residenza o dalle attività produttive che hanno determinato la costituzione storica dell'ambiente, se non previa verifica e progettazione attraverso **strumento urbanistico di dettaglio** (Piano Urbanistico Esecutivo).

Fanno eccezione a quanto sopra, sempre che siano compatibili con i criteri di conservazione storica, sociale, materiale e formale dei caratteri urbanistici, architettonici e di arredo urbano della zona, le previsioni di:

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli e attività sociali, educative, didattiche e culturali; gallerie d'arte, antiquariato e simili;
 - b) sedi di ufficio per unità contenute nel limite di capienza massima consentita da un singolo fabbricato;
 - c) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato ed al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione siano conformi alle norme di igiene ambientale, non determinino difficoltà di traffico o contrasto con vincoli di viabilità pedonale;
 - d) negozi di qualsiasi tipo; purché consoni all'ambiente tali da non comportare alterazioni estetiche dei fabbricati che li accolgono, sempre che non vi siano diverse prescrizioni in vigenti norme di urbanistica commerciale;
 - e) esercizi pubblici: pensioni, ristoranti, ecc.; purché consoni all'ambiente e compatibili con i criteri di conservazione storica, materiale e formale dei caratteri urbanistici, architettonici e di arredo urbano;
 - f) servizi pubblici: per l'istruzione, l'interesse comune, verde per giardini.
- I singoli interventi diretti nelle zone della città storica dell'Ambito n. 1 sono disciplinati dal successivo art. 143".

[...]

"CAPO II – CONTESTI URBANI (del tessuto esistente)

CAPO II.1 - CONTESTO URBANO D'INTERESSE STORICO (CU1)

Art. 143 (ex Art. 71.2) – Contesto Urbano d'interesse storico (CU1), (Ambito 1), zona storica A (già art.9 delle NTA del PRG/1978

In tale contesto (CU1), Tav .17 – P/S.2 (ex Tav.15-PP.2), si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia sarà dunque soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo, limitando la demolizione-ricostruzione, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio, a quei pochi casi ritenuti indispensabili per motivi statici, artistici ed ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'assetto urbanistico e ambientale del quartiere.

Sono consentiti in tale zona:

- il restauro conservativo degli edifici, le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;
- la demolizione di corpi di fabbrica che rientrano nelle categorie citate al 1° comma del presente articolo, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio,;

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare la densità preesistente, computata senza tener conto

delle superfetazioni recenti, prive di valore storico-artistico, mentre l'altezza non deve superare quella delle costruzioni preesistenti, anche questa computata senza tener conto di sovrastrutture aggiunte recenti.

Per le costruzioni ammesse l'indice di fabbricabilità fondiario non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq, mentre l'altezza non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti di carattere storico o ambientale.

Le operazioni di sostituzione edilizia e gli ampliamenti sono consentite, previa adozione di approvazione di apposito piano particolareggiato dell'intero centro storico o di idonei settori d'intervento reperiti all'interno dello stesso centro storico.

Le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ricostruzioni, le distanze tra edifici possono non essere superiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Le aree eventualmente libere, all'interno di questa zona, vanno decorosamente sistemate a verde.

Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e di rifinitura degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature, intonaci, pavimentazioni stradali in pietra ecc.) o adottando tecniche di lavorazione o di rifinitura per materiali non tradizionali tali che li rendano assimilabili dall'ambiente circostante.

È fatto divieto di usare marmi ceramiche e rivestimenti in gres e in cotto e simili per qualsiasi opera di rifinitura esterna.

È fatto divieto di usare per ringhiere ed infissi esterni alluminio anodizzato o materiali assimilabili.

Salvo particolare giustificazione progettuale, è richiesto l'uso del bianco per il ripristino della coloritura degli edifici esistenti e per la colorazione delle eventuali nuove costruzioni.

Le insegne luminose saranno unificate nei materiali, nel tipo di luce, nelle scritte, nelle dimensioni e nel posizionamento.

Per qualsiasi operazione edilizia e di arredo urbano sarà necessario l'atto di assenso edilizio secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii.

Art. 144 (ex Art.71.1) – Contesto Urbano d'interesse storico (CU1), (Ambito 1), zona storica A, interventi a livello urbanistico PUE

L'ampliamento o la modificazione volumetrica, la demolizione integrale o di parti consistenti di fabbricato esistenti, destinazioni d'uso alternative rispetto a quelle che caratterizzavano originariamente le aree o fabbricati oggetto di intervento, non sono consentiti se non con strumento a livello urbanistico (PUE).

Trattandosi di interventi che mirano alla conservazione di spazi e valori urbani e di caratteri di ambiente, lo **strumento urbanistico di dettaglio (PUE)** deve fissare e normare gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere, in modifica dell'assetto urbano.

Nel caso di parziali demolizioni e ricostruzioni:

- a) la **densità fondiaria**, da cui deriva la volumetria fabbricabile, non può superare il 50% della densità fondiaria media della zona in cui l'intervento si inserisce. In nessun caso **l'indice di fabbricabilità fondiario $I_{ff} = 5 \text{ mc/mq}$** (D.M. 2/4/68 art. 7).
- b) l'**altezza massima** non può superare quella degli altri edifici circostanti, interpolando - in presenza di edifici di diverse altezze con criteri di armonico inserimento progettuale (vedi relazione).
- c) le **distanze** tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, salvo diverse specifiche prescrizioni contenute in piani particolareggiati o di recupero che contengono previsioni plano-volumetriche specifiche.
- d) i **caratteri** formali delle soluzioni architettoniche interessanti i fabbricati e le sistemazioni esterne, nonché i **materiali** e le lavorazioni delle finiture o dei manufatti, devono

informarsi a criteri di conservazione e/o rispetto dei valori di storia, di ambiente o di paesaggio che caratterizzano l'area di intervento.

Art. 145 (ex Art.71.3) – Contesto Urbano d'interesse storico (CU1), (Ambito 1), zona storica A interventi a livello di edificio

*Negli interventi, a livello di edificio, autorizzati con **permesso di costruire è vietato** realizzare all'interno di fabbricati esistenti in zone A maggiori superfici lorde abitabili, rispetto a quelle attuali; nonché variazioni di destinazioni d'uso, per quanto compatibili con il modo di intervento prescritto, rispetto a quelle che caratterizzano il fabbricato originario, se non in misura contenuta **entro il 25% della superficie lorda abitabile.***

*Negli interventi, a livello di edificio, in cui il permesso di costruire consegue da preventivo **strumento urbanistico di dettaglio** possono essere autorizzate maggiori superfici lorde abitabili e variazioni di destinazioni d'uso, per quanto compatibili con il modo di intervento prescritto.*

Art. 146 (ex art.71.4) - (CU1), (Ambito 1), Zone A - Demolizioni di Superfetazione

Nel caso in cui un progetto per intervento a livello di edificio di parziale demolizione riguardi evidenti superfetazioni, potranno essere consentite - previa la documentazione prescritta al precedente punto - modesti recuperi volumetrici, impliciti in un accurato progetto di ripristino formale del fabbricato o del bene immobiliare.

Art. 147 (ex art. 71.5) - (CU1), (Ambito 1), Zone A – Demolizione

Fatto salvo quanto prescritto dalle specifiche norme in materia di pubblica incolumità, la demolizione totale o parziale deve essere preceduta dalla formazione e consegna al Comune di idonea documentazione di rilievo e fotografica interessante il fabbricato o bene immobile considerato a fini di documentazioni per il ripristino.

Art. 148 (ex art. 71.6) - (CU1), (Ambito 1), Zone A - Prospetti - Coperture – Sistemazioni esterne

Negli interventi a livello di edificio, prospetti e coperture dei fabbricati e sistemazioni esterne dei distacchi e delle aree scoperte - alberate o meno – dovranno essere rigorosamente conservati nei caratteri originari e nei particolari funzionali o decorativi loro propri, secondo i concetti espressi, per ciò che attiene alla conservazione, negli specifici contenuti delle norme.

Art. 149 (ex art. 71.7) - (CU1), (Ambito 1), Zone A - Utilizzazione delle aree scoperte

In particolare è vietata la utilizzazione di aree scoperte, in distacco o meno, quando determini la perdita o la compromissione dei caratteri originari conservati, sia a riguardo dell'assetto fisico contingente attuale che dei criteri informativi delle sistemazioni originarie storicamente individuabili, che le previsioni di Piano tendono a ripristinare.

Art. 150 (ex art. 71.8) - (CU1), (Ambito 1), Zone A – Conservazione dei materiali e dei manufatti

*Assumono particolare significato **i materiali e le lavorazioni dei manufatti** in pietra, muratura, intonaco, legno, metallo propri alle tecnologie ed al gusto dell'epoca, o delle epoche, che hanno informato il fabbricato e l'ambiente nel loro formarsi, e di cui il vincolo di piano riconosce la validità storica o il pregio ambientale. A fronte di eventuali manomissioni, il Comune può ingiungere interventi di ripristino nei modi e con le garanzie a tal fine stabilite dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Estetica Cittadina a redigersi.*

Art. 151 (ex art. 71.9) - (CU1), (Ambito 1), Zone A – Utilizzazioni ed attività ad esaurimento

Nelle zone A ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali di zona, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

In particolare, per gli opifici o impianti artigianali attivi in zona A, non sono consentiti, neppure in via temporanea, ampliamenti o modifiche, fatti salvo eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 152 (ex art. 71.10) - (CU1), (Ambito 1), Zone A – Manutenzione ordinaria e straordinaria

La manutenzione ordinaria e straordinaria ai fabbricati, manufatti e sistemazioni di aree in zona A è consentita, secondo quanto prescritto dalle presenti norme aggiuntive.

Peraltro si considera in ogni caso prevalente il modo di intervento determinato a livello di edificio, finalizzato alla conservazione e al risanamento del fabbricato e delle aree circostanti, cui gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si prescrivono subordinati e coordinati.

Art. 153 (ex art. 71.11) - (CU1), (Ambito 1), Zone A – Migliorie igieniche e tecnologiche

Migliorie igieniche e tecnologiche ai fabbricati ed alle pertinenze esistenti in zona A sono consentiti, secondo quanto prescritto nei Modi di Intervento, a condizione che siano realizzate secondo le prescritte norme aggiuntive; fatte salve, in ogni caso, le specifiche ed articolate prescrizioni di cui ai precedenti comma dei precedenti articoli.

Art. 154 (ex art. 71.12) - (CU1), (Ambito 1), Zone A - Urbanizzazione Primaria – Infrastrutture

L'urbanizzazione primaria (viabilità veicolare e pedonale e relative pavimentazioni, arredi urbani e piantumazioni) nei suoi **caratteri dimensionali, funzionali e formali** costituisce parte integrante dei valori storico ambientali tutelati a conservazione e risanamento. Valgono pertanto le stesse prescrizioni enunciate, per gli insediamenti e le aree scoperte all'intorno.

Art. 155 (ex art.71.13) - (CU1), (Ambito 1), Zone A – Divieto di manomissione della viabilità pedonale

In particolare, fatte salve le più specifiche prescrizioni al riguardo del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Estetica Cittadina - è esplicitamente vietato manomettere o trasformare i caratteri della viabilità pedonale, prevista dal P.U.G. e/o da PUE attuativi o comunque esistenti, allo scopo di trasformarla in passaggio veicolare o zona di parcheggio.

Art. 156 (ex art.71.14) - (CU1), (Ambito 1), Zone A – Conservazione di manufatti

Rientrano nei caratteri dell'urbanizzazione primaria vincolata anche i manufatti propri di reti ed impianti interessanti servizio tecnologici del passato (quali serbatoi, acquedotti, pali di illuminazione, tombini fognari, ecc.).

Art. 157 (ex art. 71.15) - (CU1), (Ambito 1), Zone A – Modifica dell'urbanizzazione primaria – regolamento di estetica cittadina

Interventi a modifica dell'urbanizzazione primaria competono soltanto al Comune attraverso idonei strumenti urbanistici come normato nei commi che precedono; ovvero mediante specifiche prescrizioni operative, stabilite al riguardo dal **Regolamento di Estetica Cittadina** a redigersi.

Art. 158 (ex art.71.16) - (CU1), (Ambito 1), Zone A - Urbanizzazione Secondaria – Servizi

Poiché l'urbanizzazione secondaria, nelle zone A, riveste tutti i caratteri di valore storico ambientale propri degli insediamenti e delle aree scoperte, si applicano i modi di intervento, vuoi a livello urbanistico che a livello edilizio, di cui ai precedenti commi.

Il PUE Strategico dei Servizi a redigersi potrà modificare quanto innanzi prescritto.

Art. 159 (ex art. 71.17) - (CU1), (Ambito 1), Zone A – Specificazioni delle aree destinate a servizi

Poiché, per le particolari caratteristiche storiche, ambientali e paesistiche delle zone A, l'individuazione cartografica delle aree destinate ai servizi è suscettibile di necessari adattamenti, in funzione dei criteri di conservazione e risanamento da applicarsi in una più avanzata fase progettuale, è consentita - attraverso strumento urbanistico di dettaglio - la ridefinizione in aree e fabbricati del vincolo a servizio; purché ne venga assicurata la equivalenza dimensionale e un congruo miglioramento funzionale rispetto alla originaria individuazione del Piano.

Lo strumento urbanistico di dettaglio è da intendersi con il PUE Strategico dei Servizi.

Art. 160 (ex art. 71.18) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Maggiori utilizzazioni interne nei fabbricati destinati a servizi

In ragione della specifica destinazione a servizi, per motivate e giustificate esigenze funzionali, è consentito l'eventuale aumento della superficie lorda abitabile, rispetto a quella attuale, entro una percentuale di incremento massimo del 30%; purché compatibile con il "modo di intervento" determinato per il caso particolare ed attuato con i criteri per detto modo stabilito dal Piano Strategico dei Servizi.

Art. 161 (ex art. 71.19) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – Nuovi servizi e attrezzature – Ampliamenti

Per la realizzazione di nuovi fabbricati destinati a servizi, o per l'attrezzatura di aree scoperte, la relativa progettazione dovrà perseguire criteri di rispetto delle preesistenze storiche e di inserimento ambientale, che prefigurino organicamente le caratteristiche e l'inserimento del fabbricato e della sistemazione d'area inerente al servizio.

Analoghe prescrizioni si applicano agli eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti destinati a servizi. Le predette realizzazioni saranno rigorosamente previste dal Piano Strategico dei Servizi.

Art. 162 (ex art.71.20) - (CU1), (Ambito 1), Zona A – PUE strategico dei servizi

Il PUE Strategico dei Servizi, di cui al successivo art. 185 delle presenti N.T.A., potrà modificare, migliorandole nel dettaglio, tutte le norme delle zone A dell'Ambito n. 1. Pertanto il PUE Strategico dei Servizi può porre in subordine gli strumenti attuativi del PUE".

Regione

La Regione ritiene che detti articoli debbano essere tutti inclusi nelle Previsioni Strutturali delle norme.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide dando mandato al Comune di adeguare le NTA.

Nella versione adeguata all'art. 88 è stato precisato che "È ricompresa all'interno della previsione strutturale anche la disciplina contenuta dagli artt. 143 all'art. 162"

REGIONE

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.

Comune

L'art.72 del PUG adottato diventa artt.92, 93, 94 e 95 delle previsioni strutturali ed artt. 163, 164, 165 delle previsioni programmatiche come di seguito riportato:

"CAPO III – CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2)

Art. 92 (ex Artt. 72 e 72.1) - Descrizione del contesto (CU2) , (Ambito 2) -

Tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2 (già zone BA e BB del P.R.G. – variante planovolumetrica di cui alla D.G.R. n. 5282/1982, n. 5201/1983 e n. 1810/1984).

Il Contesto Urbano CU2, TAV.13-P/S e (ex Tav.13-PP.3), comprende le zone definite ad insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione ossia sono le parti del territorio comunale dove la valida o accettabile struttura urbana - nella qualità e distribuzione di

infrastrutture ed insediamenti e nella relazione con le aree per servizi - consente interventi di razionalizzazione o completamento a fini prevalenti di insediamenti residenziali.

Art. 93 (ex Artt. 72.1, 72.3 e 72.4) - Destinazioni d'uso

In tale contesto non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;
- b) piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato e al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura e destinazione d'uso siano conformi alle norme di igiene ambientale e di estetica cittadina, e compatibili con le esigenze del traffico e del parcheggio;
- c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale;
- d) verde attrezzato e verde pubblico;
- e) inoltre ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata a esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali del contesto, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa;
- f) In particolare gli opifici o impianti industriali/artigianali presenti in zone B, in attività allo stato attuale, in quanto non rispondenti alle previsioni di zona, sono considerati ad esaurimento. Tuttavia, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, in relazione ai diversi tipi di insediamenti artigianali e assimilati nelle zone soggette a razionalizzazione, completamento e ristrutturazione residenziale ovvero a funzioni commerciali e direzionali, è prescritto il divieto di integrare o rinnovare fabbricati e impianti classificabili come impianti o depositi insalubri o pericolosi, essendo tali attività considerate di urgente consumazione.

Art. 94 – Obiettivi del contesto

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU2 attraverso:

- azioni specifiche volte ad incentivare il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati, favorendo il mantenimento o la nuova costruzione di coperture a volte;
- conservare e mantenere gli spazi verdi interni agli edifici, impedendone la saturazione;
- riordino fruitivo della viabilità al fine di ottenere rapporti funzionalmente congrui con la residenza, curando al contempo l'arredo urbano;
- riqualificare anche funzionalmente gli edifici esistenti, integrando la funzione abitativa con attività economico-sociali con essa compatibili;
- mantenere e riqualificare i livelli dei servizi;
- mantenere e riqualificare i caratteri prevalenti di omogeneità del tessuto e delle tipologie costruttive tradizionali esistenti;
- integrazione equilibrata tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

Art. 95 (ex Artt. 72.2 e 72.6) - Modalità di attuazione

Per il contesto urbano CU2 consolidato compatto, in zone B1 e B2, gli interventi si attuano a livello di edificio ed a livello urbanistico (modo BU per razionalizzazione e completamento urbanistico).

Gli interventi singoli a livello di edificio nelle suddette zone sono subordinati alle seguenti norme prescrittive:

- Rc - rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;
- Iff - indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.

Gli interventi edificatori a livello urbanistico (modo BU) sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo PUE di dettaglio con le seguenti specificazioni:

a) zone B1 e B2 - insule inedificate o edificate per meno di un terzo della superficie fondiaria:
iff max = 5 mc/mq;

b) aree edificate con indici da mantenere o da demolire:

- zona B1 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq
- zona B2 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq

E' confermato che in tutte le zone B1 e B2 per gli interventi non assoggettati a PUE di dettaglio:
iff max: 5 mc/mq.

Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del PUE, interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche.

Per il contesto urbano CU2, il PUG si attua tramite interventi conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel PUG/P".

"CAPO II.2 - CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2)

Art. 163(ex Artt. 72 e 72.1) – Contesto Urbano consolidato compatto (CU2)

(Ambito 2), tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2 (già zone BA e BB del PRG – variante planovolumetrica di cui alla D.G.R. n.5282/1982, n.5201/1983 e n.1810/1984)

In tale contesto (CU2), Tav .18 – P/S.3 (ex Tav.16-PP.3), le destinazioni d'uso, indicate nell'art.93, ad eccezione di quelle a negozi ed esercizi pubblici oggetto di esplicita previsione di piano urbanistico generale o di strumento urbanistico di dettaglio, si prevede non occupino, per ogni singolo fabbricato residenziale, una superficie maggiore del 25% della superficie lorda abitabile propria del fabbricato; comunque, per i fabbricati di modesta dimensione, una superficie lorda abitabile non maggiore di mq 300.

Peraltro la predetta superficie massima del 25% può essere riferita alla superficie lorda abitabile di più fabbricati, in un intorno definito a livello urbanistico, nel caso in cui l'intervento sia attuato mediante strumento urbanistico di dettaglio, riferito all'intero intorno considerato (insula).

Ove siano prescritti o consentiti interventi diretti per singole concessioni ad edificare, l'autorizzazione all'intervento è subordinata alla eliminazione di ogni costruzione preesistente nell'area oggetto di intervento, a carattere precario o meno, destinata a usi diversi, in qualità e misura, da quelli previsti nei precedenti commi.

I singoli interventi in zone B1, B2, sono ordinariamente prescritti a livello edilizio ed a livello urbanistico.

Art. 164 (ex Art. 72.2) – Contesto Urbano consolidato compatto (CU2),

(Ambito 2), tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2, Interventi a livello di edificio

Gli interventi singoli a livello di edificio nelle suddette zone sono subordinati alle seguenti norme prescrittive:

Rc - rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;

lft - indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;

H - altezza degli edifici: non superiore alla larghezza stradale con un massimo di ml 12,50 e con un minimo di ml 8,00 anche nel caso di strade con larghezza inferiore a ml 8,00.

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; distanza min. 5 ml quando non si voglia o non si possa costruire sul confine o in aderenza;

Df-distanza tra i fabbricati non inferiore alla somma delle altezze tra i fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima 10 ml;

Ds-distanza dal ciglio stradale: min. 5 ml quando non si tratti del completamento di un isolato dove è predominante la costruzione a filo strada;

P - Garages o parcheggi inerenti alle costruzioni: mq 10 ogni 100 mc di costruzione anche in sopraelevazione.

Art. 164.1 (ex Art. 72.3) - Zone B1 e B2 – Utilizzazioni ed attività ad esaurimento

Nelle zone B1 e B2 ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata a esaurimento.

E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali delle due zone, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

Art. 164.2 (ex 72.4) - Zone B1 e B2 – Opifici o impianti industriali, artigianali o agricoli attivi

In particolare gli opifici o impianti industriali/artigianali presenti in zone B, in attività allo stato attuale, in quanto non rispondenti alle previsioni di zona, sono considerati ad esaurimento. Tuttavia, in ordine alle esigenze di occupazione e di produzione, in relazione ai diversi tipi di insediamenti artigianali e assimilati nelle zone soggette a razionalizzazione, completamento e ristrutturazione residenziale ovvero a funzioni commerciali e direzionali, è prescritto il divieto di integrare o rinnovare fabbricati e impianti classificabili come impianti o depositi insalubri o pericolosi, essendo tali attività considerate di urgente consumazione.

Art. 165 (ex Art. 72.5 e 72.6) – Contesto Urbano consolidato compatto (CU2),(Ambito 2), tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità B1 e B2, Interventi a livello urbanistico (modo BU per razionalizzazione e completamento urbanistico).

Gli interventi edificatori per le zone B1 e B2 nel modo BU sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo piano urbanistico di dettaglio con le seguenti specificazioni:

a) zone B1 e B2 - insule inedificate o edificate per meno di un terzo della superficie fondiaria: iff max = 5 mc/mq;

b) aree edificate con indici da mantenere o da demolire:

zona B1 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq

zona B2 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq.

E' confermato che in tutte le zone B1 e B2 per gli interventi non assoggettati a piano urbanistico di dettaglio l' iff max: 5 mc/mq.

In queste zone B1 e B2 dell'Ambito n. 2 è obbligatoria l'approvazione di PUE e successive concessioni, le quali devono redigersi mediante progetto planovolumetrico unitario definito sotto il profilo architettonico, espresso attraverso il disegno generale dell'impianto e dimostrato mediante sezioni e planimetrie dei vari livelli, prospettive di insieme, "linee di attacco a terra e di colmo del complesso degli edifici e particolari architettonici" idonei a caratterizzare l'insieme, disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico, progetto del verde e della viabilità generale e secondaria.

I PUE dovranno, inoltre, precisare i raggruppamenti delle singole aree ai fini della unitarietà dell'intervento edilizio.

Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del piano particolareggiato interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche.

L'unità minima di intervento Um nelle zone B1 e B2 per gli interventi da effettuare nel modo BU non può essere inferiore ad una intera insula circondata da spazi o strade pubbliche.

Indipendentemente dai modi di intervento se a livello di edificio o a livello urbanistico nelle zone B1 e B2 dell'Ambito n. 2 indipendentemente dalle norme potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella delle stesse norme quando l'edificazione comprenda l'uso di tecnologie avanzate finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio o parte di esso".

Comune

In relazione alla non condivisione della modalità di intervento differente dai PUE, rilievo contenuto nella D.G.R. di non compatibilità del PUG, il **Comune** evidenzia che la norma va corretta nel senso che in questa zona solo gli interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f)

comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/2001) dovranno essere assoggettati alla approvazione preventiva di un piano urbanistico esecutivo, mentre in tutti gli altri casi la modalità di intervento da prevedere è l'intervento diretto.

Inoltre in relazione al rilievo relativo al rinvio ad una successiva determinazione dell'Amministrazione comunale per individuare le zone B1 e B2 da sottoporre a PUE, il **Comune** propone l'eliminazione del comma.

Infine è stato soppresso perché riferito alla perimetrazione di aree da assoggettare a recupero attuabili solo con modificazioni del PUG/S.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide dando mandato al Comune di adeguare la norma.

Nella versione aggiornata è stato modificato l'art. 95:

al comma 1: eliminando "... a livello di edificio ed a livello urbanistico (modo BU per razionalizzazione e completamento urbanistico)." e aggiungendo "... in maniera diretta con gli atti di assenso edilizi prescritti dal D.P.R. 380/2001 fatta eccezione della ristrutturazione urbanistica indicato all'art. 3 comma 1, lett. f del D.P.R. 380/2001."

Al comma 3: eliminando (modo BU) e aggiungendo cioè quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica nonché limitando l'iff a 5 mc/mq

In conseguenza sono stati aggiornati anche gli artt. 163 e 165.

REGIONE

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.*

Comune

L'art.73 del PUG adottato è stato riformulato negli artt. dal 96 al 99 delle previsioni strutturali e dall'art. 166 all'art. 171 delle programmatiche delle nuove NTA così come si riporta di seguito:

"Art. 96 (ex Art. 73) - Descrizione dei contesti (CU3/a) e (Cu3/b)

Ambito 3 - tessuto consolidato di media densità B3, B4, B5 (già zone B1, BC1 e BC2) e zona PEEP B6 e (CU3/c) e (CU3/d), (Ambito 4) tessuto consolidato a bassa densità C1 e C2.

I Contesti Urbani CU3/a e CU3/b (Ambito 3 - TAV.19-P/S 4, ex Tav.17-PP.4) e CU3/c e CU3/d (Ambito 4 - TAV.20-P/S 5, ex Tav.18-PP.5) comprendono I tessuti urbani di inferiore densità insediativa rispetto al contesto CU2 e rientrano comunque all'interno della perimetrazione dell'Area Urbana (AU).

Art. 97 (ex Art. 72.1)- Destinazioni d'uso

In tali contesti non sono previste destinazioni d'uso diverse dalla residenza, se non limitatamente a:

- a)** *sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, circoli ed attività sociali, educative, didattiche e culturali; sedi di ufficio, per unità contenute a livello di alloggio;*
- b)** *piccoli magazzini e laboratori artigiani, di norma limitatamente al cantinato e al piano terreno, con esclusione di depositi all'aperto, capannoni, tettoie e simili; sempre che natura*

e destinazione d'uso siano conformi alle norme di igiene ambientale e di estetica cittadina, e compatibili con le esigenze del traffico e del parcheggio;

- c) negozi ed esercizi pubblici nella misura prevista o consentita dalle vigenti norme di urbanistica commerciale;
- d) verde attrezzato e verde pubblico;
- e) inoltre ogni utilizzazione o attività in contrasto con quelle previste dal Piano viene considerata ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altra che non risulti ammessa dalle norme previsionali dei due contesti, ritenendosi in modo esplicito tale divieto, di natura urbanistica, prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa.

Art. 98 – Obiettivi del contesto

Il PUG persegue l'obiettivo di valorizzare il contesto CU3 attraverso:

- processi di sostituzione edilizia per migliorare nel complesso l'intero assetto del settore urbano;
- azioni specifiche volte ad incentivare il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati, favorendo il mantenimento o la nuova costruzione di coperture a volte;
- la conservazione ed il mantenimento degli spazi verdi interni agli edifici, impedendone la saturazione;
- il riordino fruitivo della viabilità al fine di ottenere rapporti funzionalmente congrui con la residenza, curando al contempo l'arredo urbano;
- la riqualificazione anche funzionale degli edifici esistenti, integrando la funzione abitativa con attività economico-sociali con essa compatibili;
- il mantenimento e la riqualificazione dei livelli dei servizi;
- il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri prevalenti di omogeneità del tessuto e delle tipologie costruttive tradizionali esistenti;
- l'integrazione equilibrata tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
- il mantenimento e la riqualificazione dei caratteri prevalenti di omogeneità del tessuto e delle tipologie costruttive tradizionali esistenti.

Art. 99 (ex Art. 73.1) – Modalità di attuazione dei contesti (CU3/a e CU3/b).

Ambito 3 - Tessuto consolidato di media densità, Zone B3 – B4 – B5, già zone B1, BC1, BC2 del PRG, e zona PEEP B6.

Per il contesto urbano consolidato CU3/a, Zone B3, B4 e B5, gli interventi si attuano a livello di edificio inoltre nelle Zone B3, B4 e nel contesto consolidato CU3/b, Zona B6, gli interventi si attuano anche a livello urbanistico (modo BU per razionalizzazione e completamento urbanistico).

99.1 (ex Art. 73.1) – Zona B3 (CU3/a) interventi a livello di edificio

Gli interventi a livello di edificio nelle suddette zone sono subordinati alle seguenti norme prescrittive derivanti e riproposte dall'art. 10 dell'originario P.R.G. del 1978 dal quale derivano (ex zone B1).

In queste zone è possibile procedere alla costruzione demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, applicando il seguente indice:

- Iff – Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- Rc – Rapporto massimo di copertura 70% della superficie fondiaria.

99.2 (ex Art. 73.5) – Zona B6 del PUG (CU3/b) -

Aree facenti parte del P.E.E.P. approvato (area di 27.896,00 mq già in zone C1 e C2 del P.R.G.) con D.P.G.R. n. 3611 del 29/06/1979.

A – Area territoriale interessata dal Piano P.E.E.P. = mq 27.896 di cui:

A1 – superficie a strade di piano mq 9.450
A2 – superficie a parcheggi mq 684
A3 – superficie delle zone già “C” del P.R.G. incluse mq 17.762
Totale mq 27.896

Della superficie lorda di mq 17.762:

A4 – superficie residenziale mq 13.638
A5 – superficie per urbanizzazioni primarie mq 2.174
A3 – superficie per urbanizzazioni secondarie mq 1.950
Totale mq 17.762

lft - 2 mc/mq (17.762 x 2 = mc 35.524);

lff (1)– mc 35.524/13.638 = 2,6 (dato ricavato per il P.U.G.);

lff (2)– nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici e/o per aree non ancora edificate e/o per la eliminazione i eventuali pilotis a piano terra = 3,0 mc/mq".

Art. 166 (ex Art. 73) - Descrizione dei contesti (CU3/a) e (Cu3/b) ,

(Ambito 3) tessuto consolidato di media densità B3, B4, B5 (già zone B1, BC1 e BC2) e zona PEEP B6 e (CU3/c) e (CU3/d) , (Ambito 4) tessuto consolidato a bassa densità C1 e C2
In tali contesti CU3/a e CU3/b, (Ambito 3 - TAV.19-P/S 4, ex Tav.17-PP.4) e CU3/c e CU3/d (Ambito 4 - TAV.20-P/S 5, ex Tav.18-PP.5) gli interventi si attuano in base a quanto indicato dagli articoli di seguito riportati.

Art. 167 (ex Art. 73.1) - Descrizione dei contesti (CU3/a), la Zona B3.

Gli interventi a livello di edificio nelle suddette zone sono subordinati alle seguenti norme prescrittive derivanti e riproposte dall'art. 10 dell'originario P.R.G. del 1978 dal quale derivano (ex zone B1).

In queste zone è possibile procedere alla costruzione demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

lff – Indice di fabbricabilità fondiaria 0,3 mc/mq

H – Altezza massima del fabbricato 8,50 m

Sulle strade che hanno una larghezza della sede viaria inferiore a m. 8,50 l'altezza max del Fabbricato deve rispettare il rapporto 1/1 con la larghezza della sede stradale.

Q – Rapporto massimo di copertura 70%

Dc – Distanza dai confini non edificati – non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato (H/2) con un minimo di m. 5 oppure in aderenza.

Df – Distacco tra i fabbricati – è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti Moltiplicata per 0,5 = $Df = (H1 + H2) \times 0,5$.

Tale valore non deve comunque essere inferiore a 10 m. tra pareti e pareti finestrate, salvo la prefigurazione degli spazi interni secondo le norme del R.E.

Ds – Distanza dalla strada – è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti; per eventuali nuove viabilità è richiesto un rapporto 1/1 tra la larghezza della strada prospiciente e l'altezza dell'edificio.

P – parcheggi privati pertinenziali 10 mq/100 mc di costruzione

Particolare attenzione dovrà essere posta per la definizione formale degli edifici, ubicati in zona B1 e B2 e fronteggianti il centro storico; per essi dovrà essere imposto l'obbligo di materiali e tipo di finitura esterna in analogia di quelli permessi nel nucleo antico, comunque con esclusione di rivestimenti, tipo di infissi, ecc. impropri, come ad esempio ceramica, pietre lucide, infissi in lega leggera, ecc.

Indipendentemente dai modi di intervento, se a livello di edificio o a livello urbanistico, riproponibile per la densificazione eventuale della zona e in presenza del Piano Strategico dei Servizi, nelle zone B3 dell'Ambito n. 3 ed indipendentemente dai contenuti delle N.T.A. di Zona, potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita innanzi, ovvero quella che potrà stabilire un futuro piano urbanistico della zona quando

l'edificazione comprenda il restauro o la riedificazione di un edificio o parte di esso e l'uso di tecnologie avanzate, finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio. L'Ufficio Tecnico è responsabile del controllo dei progetti degli impianti, degli asseveramenti dei progettisti secondo le vigenti leggi nazionali e regionali.

Art. 168(ex Art. 73.2) - Descrizione dei contesti (CU3/a), le Zone B4 e B5

(già zone BC1 e BC2 della variante n.46 planovolumetrica approvata con D.C. n.46/1984 e D.G.R. n.5282/1982, n.5201/1983 e n.1810/1984)

Nelle suddette zone gli interventi sono anche subordinati a varianti degli strumenti attuativi già esistenti e convenzionati e a nuove lottizzazioni convenzionate quando, per densificazione territoriale, si richiede il permesso di costruire per variante agli indici preesistenti al P.U.G.

Le varianti o i nuovi piani attuativi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

lft - Indice di fabbricabilità territoriale: 2,50 mc/mq per le zone B4;

2,00 mc/mq per le zone B5;

lff -Indice di fabbricabilità fondiario: 4,0mc/mq per le zone B4;

3,5 mc/mq per le zone B5;

Rc - Rapporto di copertura: max 40% della superficie fondiaria;

H - Altezza massima: ml 10,00;

Dc - Distanza dai confini: H x 0,5 con un min. 5 ml;

Df - Distanza tra i fabbricati: somma delle altezze fra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = (H1+H2) x 0,5 con un minimo di ml 10;

Ds Distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano: min. 5 ml e max 7,5ml per strade superiori a ml 15;

Vc.-verde privato o verde attrezzato condominiale : min. 20% della superficie del lotto;

P. parcheggi privati pertinenziali: min. 10 mq/100 mc di costruzione esclusi scale e ascensori quando trattasi di edifici condominiali.

Nelle zone B4 e B5 valgono infine le norme di cui all'art.160.1 (ex 72.3) delle N.T.A. del P.U.G.

Le varianti di piani urbanistici esecutivi che non incidono sul dimensionamento globale del piano esecutivo già approvato e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, o costituiscono adeguamento delle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della legge 6/8/1967 n. 765 sono approvati dal Sindaco sentito l'U.T. e la apposita commissione urbanistica consiliare che approva anche gli atti pubblici e di variante delle convenzioni tra pubblico e privato. La deliberazione del Consiglio Comunale è obbligatoria quando trattasi di zone sottoposte a vincoli di qualsiasi genere regolamentati da leggi dello Stato ed eventualmente della Regione.

Art. 168.1 (ex art.73.3)

Indipendentemente dai modi di intervento, se a livello di edificio o a livello urbanistico, riproponibile per la densificazione eventuale della zona e in presenza del PUE Strategico dei Servizi, nelle zone B3 dell'Ambito n. 3 ed indipendentemente dai contenuti delle N.T.A. di Zona, potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella stabilita innanzi, ovvero quella che potrà stabilire un futuro piano urbanistico della zona quando l'edificazione comprenda il restauro o la riedificazione di un edificio o parte di esso e l'uso di tecnologie avanzate, finalizzate al risparmio energetico che rendano energeticamente indipendente l'edificio. L'Ufficio Tecnico è responsabile del controllo dei progetti degli impianti, degli asseveramenti dei progettisti secondo le vigenti leggi nazionali e regionali.

Art. 169(ex Art. 73.4) - Descrizione dei contesti (CU3/a), le Zone B3 e B4, interventi a livello urbanistico

Gli interventi a livello urbanistico in zone B3 e B4 riguardano aree attualmente edificate e non, rivinenti dal piano volumetrico delle zone B di cui alla D.G.R. n.5282/1982, n.5201/1983 e 1810/1984

Gli interventi nelle zone B3 e B4 che modificano l'indice di fabbricabilità fondiario o l'altezza massima prevista all'art. 160.1 (ex 72.3) del P.U.G. sono obbligatori di livello urbanistico. I suddetti piani urbanistici (PUE) sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati definitivamente con presa d'atto da parte del Consiglio Comunale e previo parere obbligatorio preventivo dell'Ufficio Tecnico.

Fanno eccezione le varianti che interessano soltanto le volumetrie destinate a opere di urbanizzazione e/o servizi di qualità quali l'housing sociale per i quali le autorizzazioni, previa convenzione, possono essere rilasciate con intervento singolo.

I suddetti interventi per opere di urbanizzazione secondaria non vanno a incidere il PUE Strategico dei Servizi in quanto costituiscono valori aggiunti dell'Ambito n. 3 del quale vanno a far parte.

Art. 170 (ex Art. 73.5) - Descrizione dei contesti (CU3/b), le Zone B6 del PUG.

Sono le aree facenti parte del P.E.E.P. approvato (area di 27.896,00 mq già in zone C1 e C2 del PRG) con D.P.G.R. n.3611 del 29/06/1979

A – Area territoriale interessata dal Piano P.E.E.P. = mq 27.896 di cui:

A1 – superficie a strade di piano mq 9.450

A2 – superficie a parcheggi mq 684

A3 – superficie delle zone già “C” del P.R.G. incluse mq 17.762

Totale mq 27.893

Della superficie lorda di mq 17.762:

A4 – superficie residenziale mq 13.638

A5 – superficie per urbanizzazioni primarie mq 2.174

A3 – superficie per urbanizzazioni secondarie mq 1.950

Totale mq 17.762

lff - 2 mc/mq ($17.762 \times 2 = mc\ 35.524$);

lff (1)– $mc\ 35.524/13.638 = 2,6$ (dato ricavato per il P.U.G.);

lff (2)– nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici e/o per aree non ancora edificate e/o per la eliminazione i eventuali pilotis a piano terra = 3,0 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura: 40% della superficie fondiaria;

H - altezza massima: ml 8,50;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo di 5 ml;

Df - distanza tra i fabbricati: somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio stradale misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati affacciano: min. 5 ml e max 7,5 ml per strade superiori a ml 15;

Vc - verde condominiale: minimo 20% della superficie del lotto;

P - parcheggi privati pertinenziali: min. 10 mq ogni 100 mc di costruzione escluse scale per gli edifici condominiali;

N.B.: Nelle zone B6 dell'Ambito n. 3 valgono le norme di cui all'art.160.1(ex 72.3) delle presenti N.T.A. del P.U.G.

Art. 171 (ex Art. 73.6) - Descrizione dei contesti (CU3/b), le Zone B6 del PUG

Interventi a livello urbanistico – Modo BU per razionalizzazione, demolizione ricostruzione delle Zone B6 ovvero per completamento urbanistico.

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere con strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva, specie quando trattasi di progetti riguardanti la dotazione di tecnologie finalizzate all'indipendenza energetica di ogni singolo edificio e per edifici in avanzato stato di degrado. L'Amministrazione in tale caso può variare gli indici di cui all'art. 63.4 nel modo seguente:

lff – 4 mc/mq per demolizione e ricostruzione di edifici che usano materiali e tecnologie finalizzate all'indipendenza energetica;

H - altezza massima: ml 12,00;

Rc - rapporto di copertura: 45% della superficie fondiaria del lotto urbanistico".

Regione

La **Regione** ribadisce la non condivisione della possibilità di operare varianti nelle zone B4 e B5 riportata al primo periodo del comma 2.

Comune

Il **Comune** propone di eliminare detta possibilità ed inoltre propone di eliminare la possibilità di incrementi volumetrici in zona B associati all'housing sociale.

Inoltre in riferimento alle procedure previste ai commi 2, 4 e 6 sono state eliminate.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide dando mandato al Comune di adeguare le norme.

Nella versione N.T.A. aggiornata sono state apportate le modificazioni finalizzate ad accogliere le decisioni della CdS

REGIONE

Art. 74 (Ambito 4)

- *Non si condividono le previsioni relative alla possibilità di intervento diretto nelle zone C1 e C2.*
- *R5*

Comune

Il comune dichiara che l'art.74 del PUG adottato diventa art. 100 delle previsioni strutturali ed art.172 delle previsioni programmatiche dove sono state eliminate le possibilità di intervento diretto.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

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.*

Comune

Il comune dichiara che, avendo soppresso il contesto di nuova edificazione come zona C3, le restanti aree comprese nel contesto sono state denominate "contesto in via di consolidamento" e che la indicazione con la lettera "C" non è da equiparare alla definizione di zone omogenee di cui all'art.3 del d.m. 1444/68; pertanto essendo più propriamente assimilabile ad una zona "B" del d.m. 1444/68 possono essere ammessi interventi diretti. Inoltre è stata soppressa la previsione del contesto C3 in quanto stralciato nella riunione del 22/11/2016 della presente conferenza. L'art.75 del PUG adottato diventa artt. dal 101 al 104 delle previsioni strutturali ed art.173 delle previsioni programmatiche.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

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.*

Comune

Il Comune ribadisce che il PSS - piano strategico dei Servizi deve ritenersi un piano esecutivo di settore da redigersi in conformità alle previsioni del DRAG/PUE e che nelle norme si è previsto che l'attuazione degli ambiti 6 e 7 è subordinata alle previsioni del PUE - PSS qualora quest'ultimo venga redatto ed approvato prima della presentazione dei PUE degli stessi ambiti.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

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.*

Comune

Il Comune dichiara che, a seguito delle precedenti determinazioni della presente conferenza, l'ambito 7 è stato esclusivamente inserito nel PUG Strutturale e solo in parte nelle previsioni del PUG programmatico.

Sono stati corretti i riferimenti alla VAS riferendole esclusivamente alle norme ed alle procedure vigenti.

Il comune in riferimento al rilievo R5 dichiara che non ci sono riferimenti alla precedente normativa del PRG.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

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.*

Art. 82 (Ambito 9)

- *Il PIP non è stato inserito nel PIRP.*

Comune

Il Comune dichiara che l'art. che fa riferimento al PIRP è l'art.105 (ex art. 51 e non l'art. 82) che sarà integrato con il riferimento al PIP.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

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.*

Comune

Il Comune, in merito all'art. 85 che fa riferimento esclusivamente all'ambito 12 evidenzia che è stato stralciato, così come la norma, dalla conferenza nelle precedenti riunioni.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

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.*

Comune

Il Comune propone di eliminare la previsione di realizzazione di campeggi nelle zone agricole AP e APP e di consentirle nelle zone agricole di tipo B con la definizione di indici e parametri conformi alla normativa vigente. Nelle zone AP e APP sono previste attività agrituristiche.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide dando mandato al Comune di adeguare la normativa.

Nella versione aggiornata si prevede la possibilità di realizzare campeggi solo nella zona agricola B mentre è stata soppressa l'intera zona ZPU

REGIONE

Art. 89 - Il presente articolo appare in contrasto con gli art. 67 e 99 comma 2.

Comune

Il Comune dichiara che l'incongruenza sarà eliminata riportando il minimo di 18mq/ab di standard alla residenza.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

Nella versione aggiornata l'art. 99 è diventato art. 24, pertanto è stato modificato l'art. 24.2 (ex 99.2) con la riduzione delle aree per attrezzature comuni da 6mq a 2 mq come da D.M. 1444/68.

L'art. 67 è diventato art. 85 al quale è stata apportata la correzione della dimensione delle aree per attrezzature di interesse comune da 6 mq a 2 mq come da D.M. 1444/68

REGIONE

Art. 93 - Si ritiene opportuno rimandare alla vigente normativa di settore.

Art. 94 - Si ritiene opportuno rimandare alla vigente normativa di settore.

Comune

Gli articoli sono stati adeguati e rinominati artt. 52 e 53.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

Art. 97 - Riferimento errato all'art. 82 contenuto nel comma 3, lett. b)

Comune

L'art. 97 ridenominato art.22 è stato modificato come si riporta di seguito:

"Art. 22 (ex Art. 97- ex Art. 97.1- ex Art. 97.2- ex Art. 97.3) - Definizione e revisione periodica dei fabbisogni insediativi residenziali e produttivi

La definizione e la revisione periodica dei fabbisogni insediativi, sia di carattere residenziale che produttivo, si attuano sui seguenti elementi normativi o parametrici solo dopo la dotazione del PUE Strategico dei Servizi che dovrà porre ordine ai fabbisogni pregressi sia quantitativi sia qualitativi dei servizi al cittadino:

a) destinazioni d'uso: compatibili con la residenza, quale revisione dell'ammissibilità di funzioni diverse, in qualità o percentuale - rispetto a quelle già definite nelle Norme di ogni singolo Ambito, "Norme previsionali" entro le zone classificate rispettivamente:

- Contesti urbani residenziali (A, B, C) ;
- Contesti commerciali e produttivi;
- Contesti artigianali e assimilabili;

b) tipologie edilizie: **altezza;** quale caratteristica determinante gli indici di utilizzazione insediativa (I.U.I.), abitativa od occupazionale, sono attribuiti dal P.U.G. alle diverse zone degli Ambiti:

- Contesti urbani di ristrutturazione urbanistica residenziale (A e B);
- Contesti di espansione residenziale (C);
- Contesti di espansione commerciale e/o per attività produttive;
- Contesti di artigianali e assimilabili.

L'eventuale variazione dell'altezza per le diverse tipologie edilizie di cui al precedente comma 1 (ex 97.1) lett. b) non deve determinare variazioni degli indici e delle utilizzazioni insediative rispetto alle previsioni dei P.U.E.

In prima applicazione della normativa di Piano Urbanistico Generale, valgono le seguenti prescrizioni, per quanto attiene ai pesi insediativi residenziali e produttivi:

- a) Contesti residenziali per ristrutturazione urbanistica in zone B (B.R.)** - i pesi insediativi di previsione si assumono pari al numero degli abitanti (N.H.) residenti allo stato attuale nelle B.R. considerate all'interno di ogni quartiere o delegazione; ragguagliati con i parametri del D.M. n. 1444 del 2/4/1968, alla volumetria attualmente esistente; fatte salve le destinazioni d'uso e servizi attribuiti dal P.U.G. agli Ambiti considerati;
- b) Contesti residenziali di espansione (C1 – C2 – C3)** - i pesi insediativi di previsione sono quelli indicati nelle Norme di P.R.G./1978.
- c) Contesti produttivi artigianali ed assimilabili** - i pesi insediativi e le norme di previsione sono quelli indicati nelle Norme vigenti fino all'approvazione del Piano Strategico dei servizi che potrà modificare alcuni indici".

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

Art. 99 - Non si condividono le previsioni di cui all'art. 5, da cui deriverebbe un eccessivo consumo di suolo.

Comune

L'articolo è stato così modificato:

"Art. 24.5 (ex Art. 99.5) - Per quanto riguarda le **attrezzature assistenziali** consistenti nelle **residenze per anziani**, si farà riferimento a quota parte degli interventi di edilizia residenziale pubblica, da determinarsi con successivi PUE.

Per il **parcheggio di pertinenza dei servizi ad uso collettivo** in generale, vengono stabiliti nella misura minima di mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento utile. Per i restanti interventi relativi alle attrezzature annonarie, di pubblico spettacolo e sportive si farà riferimento alla disciplina di settore".

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

Art. 100- Si ritiene opportuno acquisire chiarimenti circa le disposizioni di cui al comma 2

Comune

L'articolo è stato rinominato art.25.2 ed esplicitato cos' come si riporta di seguito:

"Art. 25.2 (ex Art. 100.2) - Con riferimento alla cartografia e alla normativa del Piano Urbanistico Generale, in sede di formazione dei Programmi Amministrativi il Comune definirà, fra l'altro, le seguenti prescrizioni particolari:

- b)** i "modi A" per gli eventuali interventi a livello di edificio nel Contesto urbano d'interesse storico;
- c)** i "modi B" per gli eventuali interventi a livello urbanistico (nel Contesto urbano consolidato / zone B);
- d)** i "modi C3" per gli eventuali interventi a livello urbanistico nelle zone per i Contesti produttivi-artigianali-direzionali in area di espansione;
- e)** i "modi C1" per gli eventuali interventi a livello urbanistico nei Contesti rurali (zone E)".

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

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.

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.

Comune

Gli articoli sono stati rinominati art.13 e art.15 ed è stato modificato il titolo dell'art.15 (ex art.107).

Conferenza

La conferenza prende atto.

REGIONE

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.

Comune

L'articolo è stato modificato richiamando anche quanto indicato nella sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999, oramai ampiamente richiamata da numerose pronunce della giurisprudenza amministrativa. L'art. 110 del PUG adottato è stato ridenominato art. 18 e così ridefinito:

"Art. 18 (ex Art.110) - Decadenza dei vincoli

I beni di cui all'art. 2 della legge 19 novembre 1968 n. 1187 e successive modificazioni ed integrazioni, per i quali si sia comunque verificata la decadenza dei vincoli di destinazione, sono regolati dalle disposizioni della sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999.

Pertanto sono al di fuori dello schema ablatorio-espropriativo con le connesse garanzie costituzionali (e quindi non necessariamente con l'alternativa di indennizzo o di durata predefinita) i vincoli che importano una destinazione (anche di contenuto specifico) realizzabile

ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene. Ciò può essere il risultato di una scelta di politica programmatica tutte le volte che gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, siano ritenuti realizzabili anche attraverso l'iniziativa economica privata - pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento. Si fa riferimento, ad esempio, ai parcheggi, impianti sportivi, mercati e complessi per la distribuzione commerciale, edifici per iniziative di cura e sanitarie o per altre utilizzazioni quali zone artigianali o industriali o residenziali; in breve, a tutte quelle iniziative suscettibili di operare in libero regime di economia di mercato".

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

REGIONE

Art. 112 - Detto articolo si limita a riportare l'indice delle NTA del PAI ma non le norme stesse.

Comune

Il riferimento all'indice del PAI è stato eliminato.

Regione

La Regione ritiene che le norme del PAI, così come prescritto dall'Autorità di Bacino della Puglia, debbano far parte delle norme del PUG e pertanto ritiene possano essere inserite quale allegato delle NTA.

Nella versione adeguata l'art. 112 è diventato art. 37 al quale sono state apportate le seguenti modifiche:

al 3° comma è stato aggiunto "...pertanto le stesse vengono allegate a queste norme."

È stato eliminato l'articolato delle N.T.A. del P.A.I..

REGIONE

Per tutto quanto in precedenza premesso e considerato, si rileva la necessità di ridefinire i contenuti normativi delle NTA in modo da renderne la struttura coerente con quanto previsto dagli Indirizzi DRAG-PUG, ovvero distinguendo i contenuti a carattere strutturale da quelli a carattere programmatico. Si provveda, inoltre a superare le criticità innanzi evidenziate rettificando e/o esplicitando il contenuto delle norme secondo quanto rilevato.

Comune

Il Commissario in conclusione evidenzia che per superare le criticità evidenziate dalla D.G.R. regionale di non compatibilità si è provveduto a rettificare, esplicitare o rielaborare il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione anche in ossequio alle determinazioni assunte dalle precedenti riunioni della Conferenza di Servizi.

Conferenza

La Conferenza prende atto e impegna il Comune ad adeguare le N.T.A. alle risultanze degli odierni lavori ed alle risultanze della riunione conclusiva in cui saranno esaminati i rilievi sulle NTA relativamente agli aspetti paesaggistici.

Al fine di rendere esplicite e rintracciabili gli adeguamenti operati sulle N.T.A. presentate e discusse in sede di CdS, vengono prodotte una versione delle N.T.A. in cui sono evidenti gli stessi adeguamenti tramite testi soppressi e testi aggiunti, nonché il riferimento all'articolo presente nelle N.T.A adottate.

A questa si è aggiunta la versione definitiva ripulita di tutte le norme non approvate. Inoltre sono state eliminati i riferimenti alle tavole di Piano in quanto anche queste sono state rielaborate.

Infine nelle N.T.A. all'art. 164 nel parametro distanza dalla strada del contesto urbano consolidato compatto stata apportata una aggiunta senza la quale di fatto si renderebbero inattuabili le previsioni di P.U.G., è precisamente:

Ds - distanza dal ciglio stradale: min. 5 ml quando non si tratti del completamento di un isolato dove è predominante la costruzione a filo strada.

Si aggiunge:

“Quindi è consentita la costruzione a filo strada se trattasi dell'allineamento prevalente all'interno dell'isolato in cui è compreso il fabbricato delimitato da strade pubbliche.”

In riferimento alla seduta del giorno 13/12/2016:

E' presente la rappresentante del Segretariato Regionale per la Puglia del Mibact, Arch. Anita Guarnieri, invitata dal Comune di Cellamare al fine di coordinare le procedure di compatibilità al DRAG, con la procedura di conformità di cui all'art. 100 delle NTA del PPTR per ragioni di economia procedimentale.

Assume la funzione di segretario verbalizzante l'ing. Nicola Ronchi.

Il Commissario consegna in triplice copia gli elaborati adeguati alle determinazioni della Conferenza così come di seguito elencati:

Relazione di coerenza del PUG al PPTR

Sistema delle conoscenze (scala 1:5.000)

- Tav.1 - Sistema territoriale di area vasta (1:15.000)
- Tav.2 - Stato di fatto: strumentazione urbanistica esistente del vigente PRG approvato con D.P.G.R.n.2448 del 19/10/1979 e sottoposto a successiva variante approvata con D.C.C.n.46 del 1984
- Tav.3 - Abaco dei progetti urbanistici esecutivi in atto e di prossima realizzazione
- Tav.4 - Carta delle risorse paesaggistiche
- Tav.5 - Carta delle risorse rurali
- Tav.6 - Carta delle risorse insediative
- Tav.7 - Carta delle risorse infrastrutturali esistenti e di progetto approvato (PIP e PIRP)

Quadri interpretativi (scala 1:5.000)

- Tav.8 - Analisi di criticità del sistema urbano ed extraurbano e risorse ambientali
- Tav.9 - Invarianti strutturali-storico culturali, paesistico-ambientali e infrastrutturali
- Tav.10 - Carta dei contesti territoriali

Previsioni Strutturali (scale varie)

- Tav.11 - Previsioni di Piano Strutturale aggiornate a seguito delle determinazioni della conferenza di servizi (17/11/2016) - Elaborato con indicazione dei contesti territoriali
- Tav. 12 - Contesto urbano di interesse storico (CU1) - Ambito 1, Centro storico, Tessuto consolidato A
- Tav. 13 - Contesto urbano consolidato compatto (CU2) - Ambito 2, Tessuto ad alta densità B1 e B2
- Tav. 14 - Contesto urbano consolidato (CU3/a) e (CU3/b) - Ambito 3, Tessuto a media densità B3, B4, B5 e B6 (zona PEEP)
- Tav. 15 - Contesto urbano consolidato (CU3/c) e (CU3/d)- Ambito 4, Tessuto a bassa densità C1 e C2
- Tav. 16 - Contesti urbani in via di consolidamento (CU4/a) e (CU4/b)- Ambito 5, Tessuto a bassa densità C3
- Tav. 17 - Contesti della nuova insediatività residenziale (CU6/a) - Ambito 6, Proposta di ambito e/o zone di futuro completamento C4

- Tav. 18 - Contesti della nuova insediatività residenziale (CU6/b e CU6/c) - Ambito 7, Proposta di ambito e/o zone di futura espansione C5 e C6
- Tav. 19 - Contesti urbani per servizi (CU9/a) e (CU9/b) - Ambito 8, Servizi urbani esistenti)
- Tav. 20 - Contesti della nuova insediatività commerciale e direzionale (ricettiva-alberghiera) (CU7) - Contesto urbano produttivo (CU8), Contesto produttivo in fase di attuazione del PIP (CP1), Contesto delle attività tecnologiche decontestualizzate (CP2) - Ambito 9
- Tav. 21 - Contesti della riqualificazione urbana (CU5/a) e (CU5/b) - Ambito 10, Aree di trasformazione normate dal PIRP (approvato con D.G.R. n.641/2009)
- Tav. 22 - Contesti rurali (CR1), (CR2) e (CR3) - Ambito 11, Zone agricole di tipo E

Previsioni Programmatiche (1:5.000)

- Tav. 23 - Previsioni del primo Piano Programmatico da realizzare nei prossimi 10 anni con previsione del numero di abitanti da insediare

Regione

La **Sezione Urbanistica**, esaminati gli elaborati, prende atto delle modifiche operate ai contesti così come determinato durante la riunione del 22/11 e rileva che le tabelle delle tavv.11 e 23 contenenti le previsioni strutturali e programmatiche non sono adeguate alle determinazioni relative al dimensionamento del PUG della quarta riunione della conferenza di servizi (28/11/2016) ed impegna il Comune ad adeguare le stesse tavole.

Conferenza

La **Conferenza** prende atto e condivide.

La versione definitiva degli elaborati grafici riporta le previsioni strutturali e programmatiche, relative al dimensionamento del PUG, così come innanzi precisato anche con riferimento al sistema UTM33 WGS 84.

Si prosegue con l'esame degli aspetti paesaggistici.

Punti panoramici

REGIONE

Con riferimento a quanto discusso nella seduta del 24.11.2016 relativamente alle strade a valenza paesaggistica la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, ad esito di un approfondimento d'ufficio, ritiene condivisibile la proposta del Comune che ha individuato negli elaborati di PUG quali invarianti strutturali i principali tracciati viari che collegano il terrazzo morfologico all'abitato di Cellamare con la relativa area di rispetto dimensionata della profondità di 30m.

Comune

In merito alla proposta regionale di individuazione dei coni visuali, il Comune precisa che la tutela del valore panoramico è garantita dalla individuazione e disciplina stabilita per i tracciati viari di valenza paesaggistica con le relative aree annesse, oltre che dalla disciplina di tutela paesaggistica dell'intero terrazzo morfologico e della relativa area annessa che mira a salvaguardarne sia gli aspetti geomorfologici che panoramici.

Ministero e Regione

Il **Mibact** e la **Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio** prendono atto di quanto prospettato dall'amministrazione comunale e condividono.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

Relativamente alle sole strade di valenza paesaggistica la Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio si riserva di concludere le procedure previste dal secondo periodo del comma 8 dell'art. 2 della 20/2009, al fine di aggiornare gli elaborati del PPTR.

Aree di cui al comma 2 dell'art 142 del d.lgs 42/2004

Ai fini della conformità del PUG al PPTR il Comune ha perimetrato le aree di cui al comma 2 dell'art. 142 del Dlgs 42/2004, come previsto dall'art. 38 comma 5 delle NTA del PPTR. In detto perimetro sono state comprese le zone tipizzate A e B del PRG vigente al 6 settembre 1985 ed escluse le aree pubbliche tipizzate come "servizi". Nello specifico si tratta delle seguenti aree: piazza Risorgimento in cui sono presenti gli edifici del municipio e due plessi scolastici, piazza Padre Pio, campo di calcio in via Gorizia.

Conferenza

La Conferenza rappresenta che, in relazione a quanto chiarito dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali nella nota prot. n. 4371 del 15.11.2005 possono essere comprese all'interno della perimetrazione di cui al comma 2 dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, le aree pubbliche di cui sopra poiché assimilabili alle aree di esclusione.

Ministero e Regione

Il Ministero e la Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio prendono atto e condividono.

Città Consolidata

Comune

Il Comune propone l'individuazione come "città consolidata" dell'ambito urbano coincidente con il "contesto urbano di interesse storico" ed in parte con il "contesto urbano consolidato compatto" così come riportato nelle tavole n.9 e n. 11.

Ministero e Regione

Il Mibact e la **Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio** prendono atto di quanto prospettato dall'amministrazione comunale e condividono.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

La Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio si riserva di concludere le procedure previste dal secondo periodo del comma 8 dell'art. 2 della 20/2009, al fine di aggiornare gli elaborati del PPTR.

Norme Tecniche di Attuazione

Rilievi di cui alla D.G.R. 681/2014

Si ritiene necessario inserire nelle NTA del PUG una specifica normativa di tutela relativa alle componenti di paesaggio individuate. Detta normativa deve tener conto delle specificità paesaggistiche del contesto in oggetto, con particolare riferimento agli aspetti dei contesti rurali, di connessione degli elementi naturalistici diffusi nel paesaggio agrario e del rapporto con l'area urbanizzata.

Comune

Il Comune ha condiviso i rilievi regionali sopra citati modificando e integrando gli articoli delle NTA Inoltre con riferimento alle norme relative alle **Invarianti strutturali paesistico ambientali** l'A.C. propone, come già prospettato durante i lavori della conferenza, di modificare le stesse al fine di renderle conformi alle norme contenute nelle NTA del PPTR.

Paesaggi Rurali

Comune

Il Comune propone di classificare l'Ambito rurale APP come UCP Paesaggio Rurale di cui all'art. 76 del PPTR e sottoporlo al regime di tutela di cui all'art. 83 delle NTA del PPTR.

Ministero e Regione

Il **Mibact** e la **Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio** prendono atto di quanto prospettato dall'amministrazione comunale e considerata la corrispondenza delle caratteristiche dell'ambito APP con quelle del paesaggio rurale come definito dall'art. 76 lett. b del PPTR, ritiene condivisibile la proposta del Comune anche in virtù della coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Progetto Territoriale Patto Città Campagna.

Conferenza

La conferenza prende atto e condivide.

La **Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio** si riserva di concludere le procedure previste dal secondo periodo del comma 8 dell'art. 2 della 20/2009, al fine di aggiornare gli elaborati del PPTR.

La **Regione, a seguito dell'esame delle NTA**, evidenzia inoltre quanto segue:

- vanno eliminati i riferimenti alla normativa del PUTT/P;
- la disciplina relativa all'area di rispetto dei "beni geomorfologici-luoghi panoramici" deve contenere il rimando o riportare gli artt. 85 e 86 delle NTA del PPTR;
- la disciplina relativa al reticolo idrografico deve contenere il rimando alla normativa del PAI come stabilito nella precedente seduta del 24.11.2016, eliminando il rimando alla normativa del PPTR;
- l'art. 41 relativo alle linee di ruscellamento va eliminato;
- la disciplina relativa a "muretti a secco e alberature stradali e poderali" (art. 43) deve contenere il riferimento alle Linee Guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (doc. 4.4.4 del PPTR);
- la disciplina relativa al contesto rurale CR3/APP paesaggi rurali deve contenere il rimando o riportare l'art. 83 delle NTA del PPTR;
- la disciplina relativa alla "città consolidata" va esplicitata nelle NTA.

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

VERIFICA DI CONFORMITÀ AL PPTR

Avendo la Conferenza nel presente e nei precedenti verbali già puntualmente accertata la compatibilità del PUG con il PUTT/P, il **Comune**, richiamato l'art. 100 delle NTA del PPTR, **accerta e dichiara la conformità del PUG al PPTR** come modificato ed integrato dalla conferenza.

La **Regione** e il **Ministero**, visto anche l'elaborato denominato "Relazione di coerenza del PUG al PPTR" **verificano** la conformità in relazione a:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C1 della Scheda d'Ambito di riferimento;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art.6 delle NTA del PPTR;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Attestano ai sensi dell'art.100 delle NTA del PPTR, la conformità al PPTR del PUG del Comune di Cellamare come modificato ed integrato dalla conferenza.

La **Regione** si riserva, al fine di rettificare gli elaborati del PPTR secondo quanto stabilito nelle precedenti sedute della conferenza, di concludere le procedure previste dal comma 8 dell'art. 2 della L.R. 20/2009, il quale stabilisce al secondo periodo che "L'aggiornamento di eventuali tematismi rispetto alle cartografie del PPTR che non ne alterino i contenuti sostanziali non costituiscono variante al PPTR, purché deliberato dalla Giunta regionale".

La **Regione** specifica inoltre che laddove il PUG sia dichiarato conforme al PPTR a mente del comma 8 del art. 91 delle NTA del PPTR, la "realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del Piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale".

Conferenza

La Conferenza prende atto e condivide.

Il **Comune** si impegna a trasmettere copia dei verbali, e relativi allegati, al Ministero del Beni Culturali e del Turismo.

La **Conferenza** ritiene infine che le modifiche e integrazioni, come richiamate nel presente e nei precedenti verbali, siano sufficienti per superare i rilievi di cui alla D.G.R. nr. 681/2014 ai fini del conseguimento del controllo positivo di compatibilità di cui alla legge regionale n. 20/2001, conformemente al D.R.A.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1328 del 03.08.2007.

La **Conferenza** da mandato al Comune di adeguare le Norme Tecniche e gli elaborati alle determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi e di produrre apposita relazione integrativa in cui saranno esplicitate in maniera puntuale le modifiche e le integrazioni prodotte in adeguamento alle determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi sugli elaborati scritto-grafici nonché sulle NTA del PUG.