



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 60 del 13/05/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 aprile 2014, n. 681

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

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio Strumentazione urbanistica del Servizio Urbanistica, con l'integrazione dell'istruttoria per gli aspetti di compatibilità con il PUTT/P espletata da parte dell'Ufficio Attuazione pianificazione paesaggistica del Servizio Assetto del Territorio, riferisce quanto segue:

“Con nota prot. 5115 del 18.11.2013, consegnata a mano in pari data ed acquisita al prot. n. 11481 del 21.11.2013 del Servizio Urbanistica, il Comune di Cellamare ha trasmesso, ai fini del controllo di compatibilità previsto dall'art.11, commi 7 e 8, L.R. 27.07.2001 n.20 “Norme generali di governo e uso del territorio”, la documentazione tecnico-amministrativa relativa al Piano Urbanistico Generale (PUG).

In particolare, è stata trasmessa la seguente documentazione:

copia della deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 17.01.2013 avente ad oggetto “Adozione del Piano Urbanistico Generale del Comune di Cellamare”, sia su supporto cartaceo (2 copie) che digitale; elaborati progettuali adottati con la deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 17.01.2013, sia su supporto cartaceo (2 copie) che digitale, ovvero:

P.S. PIANO STRUTTURALE

- Tav. 1bis P.S.A - Stato di fatto: Strumentazione Urbanistica esistente del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 2448 del 19/10/78 e sottoposto a successiva variante approvata con D.C.C. N.46 del 1984 Stralcio particolareggiato del centro abitato

- Tav. 2 P. S.B - Carta Idrogeomorfologica della Regione Puglia (Autorità di Bacino della Puglia)

- Tav. 3 P.S.C - Sistema territoriale di area vasta

- Tav. 4 P.S.1 - Stato di fatto dell'Area Urbana Uso

del suolo e standard esistenti

- Tav. 5 P.S.2 - Stato di fatto dell'Area Extraurbana Uso del suolo e standard esistenti

- Tav. 6 P.S.3 - Stato di fatto dell'Area Urbana ed Extraurbana comprensiva delle urbanizzazioni secondarie previste dal PIRP approvato con D.G.R. n.641 del 5/12/2009 Uso del suolo e standard esistenti

- Tav. 7 P.S.4 Analisi dei vincoli urbani e territoriali e Patrimoni e risorse paesaggistici ed ambientali

- Tav. 8 P.S.5 - Aspetti particolari dei valori paesaggistici ed ambientali

- Tav. 9 P.S.6 - Tessuti urbani ed extraurbani del vigente P.R.G. (approvato con D.P.G.R. n.2448 del 19/10/1978 e successiva variante al P.R.G., per le sole zone B, con D.C.C. n.46 del 1985)

- Tav. 10 P.S.7 - Indagine sulla mobilità e sulle infrastrutture esistenti Principali proposte di progetto

- Tav. 11 P.S.8 - Analisi di criticità del sistema urbano ed extraurbano

- Tav. 12 P.S.9 - Potenzialità edificatorie in atto di trasformazione e proposte

- Tav. 13 P.S.10 - Abaco dei progetti urbanistici esecutivi in atto e di prossima realizzazione

P.P. PREVISIONI GENERALI DEL PIANO PROGRAMMATICO

- Tav. 14 P.P.1 - Previsioni di piano programmatico (vedi D.P.P.) aggiornato a seguito dei suggerimenti pervenuti dalla Conferenza di Copianificazione
- Tav. 15 P.P.2 - Ambito 1 Centro storico tessuto consolidato (A)
- Tav. 16 P.P.3 - Ambito 2 Tessuto consolidato ad alta densità (B1 e B2)
- Tav. 17 P.P.4 - Ambito 3 Tessuto consolidato a media densità (B3, B4, B5 e zona PEEP)
- Tav. 18 P.P.5 - Ambito 4 Tessuto consolidato a bassa densità (C1 e C2)
- Tav. 19 P.P.6 - Ambito 5 Tessuto consolidato a bassa densità (C3)
- Tav. 20 P.P.7 - Ambito 6 Proposta di ambito e/o zone di futuro completamento (C4) finalizzata alla rigenerazione urbana Piano strategico dei servizi
- Tav. 21 P.P.8 - Ambito 7 Proposte di ambito e/o zone di futura espansione (C5 e C6)
- Tav. 22 P.P.9 - Ambito 8 Servizi vari esistenti (edifici per attività speciali)
- Tav. 23 P.P.10 - Ambito 9 Attività produttive, artigianali e terziario
- Tav. 24 P.P.11 - Ambito 10 Aree normate dal PIRP Approvato con Delibera di Giunta Regionale n.641 del 5/12/2009
- Tav. 25 P.P.12 - Ambito 11 Zone agricole di tipo E (Attività produttive primarie di tipo A e B) Zone di rispetto a vincoli sovraordinati Zone da sottoporre a pianificazione strategica di recupero ambientale
- Tav. 26 P.P.13 - Ambito 12 Zone ZPU di pregio paesistico ambientale e storico e zone ZRU di rispetto delle zone ZPU Piano strategico paesistico
- Tav. 27 Quadro riassuntivo degli ambiti territoriali
- Tav. 28 P.P.14 - Relazione tecnica
- Tav. 29 Norme Tecniche di Attuazione del PUG - Norme Tecniche di Attuazione del PAI
- Tav. 30 Relazione tecnica aggiuntiva

Relazione geologica e indagine morfogeologica in merito all'andamento e alla puntuale localizzazione della scarpata (Sistema delle conoscenze)

Relazione sulle indagini geofisiche (ottobre 2012)

Inquadramento territoriale e geomorfologico (Sistema delle conoscenze)

- TAV. 1 Corografica dell'area
- TAV. 2 Carta geologica
- TAV. 3 Stralcio della carta idrogeomorfologica
- TAV. 4 Stralcio della carta geomorfologica del PUTT
- TAV. 5 Carta delle pendenze
- TAV. 6 Confronto geomorfologia dal ADS/PUTT
- TAV. 7 Ubicazione dei profili topografici
- TAV. 8 Vedute prospettive in 3D della scarpata in esame
- Rapporto Ambientale
- Macro area di Interesse: la conca barese
- Micro area di interesse
- Indicazioni per il PUG: vulnerabilità, criticità, suggerimenti

copia della deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 07.11.2013 avente ad oggetto "PUG di Cellamare. Esame osservazioni ai sensi dell'art. 11 - co. 6 L.R. n. 20/27.07.2001" e dei relativi elaborati progettuali, sia su supporto cartaceo (2 copie) che digitale;

copia della nota di chiarimenti del Commissario ad Acta datata 18.04.2013, avente ad oggetto "PUG di Cellamare - Pubblicazioni".

Ad integrazione del precedente invio (18.11.2013, nota prot. n. 5115), con nota prot. n. 5255 del 27.11.2013, acquisita al prot. n. 11837 del 03.12.2013 del Servizio Urbanistica, è stata trasmessa la

seguinte documentazione:

- nota prot. n. 3272 del 19.07.2012 dell'Autorità di Bacino, avente ad oggetto "Piano Urbanistico Generale del Comune di Cellamare. Richiesta Parere. Parere di compatibilità al Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI)";

- nota prot. n. 47422 del 23.10.2012 del Servizio Lavori Pubblici - Ufficio sismico e geologico della Regione Puglia, avente ad oggetto "D.P.R. n. 380/01 art. 89 - Richiesta parere. Piano urbanistico generale comunale".

Con successiva nota prot. n. 1164 del 05.03.2014, acquisita al prot. n. 2024 del 06.03.2014 del Servizio Urbanistica, il Comune di Cellamare ha, infine, trasmesso la certificazione di rispondenza degli elaborati trasmessi alle osservazioni accolte con la deliberazione del Commissario ad Acta n. 2/2013.

Con nota prot. n. 5447 del 09.04.2014, acquisita al prot. n. 3095 del 09.04.2014 del Servizio Urbanistica, l'Ufficio Attuazione pianificazione paesaggistica della Regione Puglia ha trasmesso il parere di compatibilità ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/p.

Pareri acquisiti

- Parere di compatibilità al Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) rilasciato dall'Autorità di Bacino Puglia (nota prot. n. 3272 del 19.07.2012);

- Parere ex art. 89 DPR 380/2001 rilasciato dall'Ufficio sismico e geologico della Regione Puglia (nota prot. n. 2024 del 06.03.2014);

- Parere ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/p, rilasciato dall'Ufficio Attuazione pianificazione paesaggistica della Regione Puglia (nota prot. n. 5447 del 09.04.2014).

Pareri non acquisiti

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.

CONTROLLO DI COMPATIBILITÀ DEL PUG DI CELLAMMARE CON IL DRAG

In via preliminare, si ritiene utile effettuare alcuni richiami circa le finalità e le modalità relative al presente controllo di compatibilità di competenza regionale previsto dall'art. 11 co. 7 della LR 20/2001.

La Legge Regionale 27.07.2001 n. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio" prevede che:

- "il PUG [...] viene inviato alla Giunta Regionale e alla Giunta Provinciale ai fini del controllo di compatibilità rispettivamente con il DRAG e con il PTCP, ove approvati." (cfr. art. 11, co. 7)

- "il DRAG determina ... gli indirizzi, i criteri e gli orientamenti per la formazione, il dimensionamento ed il contenuto degli strumenti di pianificazione provinciale e comunale, nonché i criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) di cui all'art 15" (cfr. art. 4, co. 3, lett. b);

- "il DRAG è approvato per parti corrispondenti a materie organiche fra quelle indicate alle lettere a), b) e c) del comma 3 dell'art. 4" (cfr. art. 5 co. 10 bis).

Considerato che con DGR n. 1328 del 03.08.2007 è stato approvato il "Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali (PUG)" (di seguito "Indirizzi DRAG- PUG") e che il Comune di Cellamare ha adottato il PUG giusta deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 17.01.2013, ovvero successivamente all'approvazione degli Indirizzi DRAG-PUG, il presente controllo di compatibilità di competenza regionale è volto a verificare la rispondenza dei contenuti formali e sostanziali del PUG a tali indirizzi, oltre che a valutare la coerenza delle analisi, delle proiezioni e delle ipotesi di fabbisogno prospettate per i vari settori insediativi, rispetto al dimensionamento di fatto operato.

Gli Indirizzi DRAG-PUG prevedono che il PUG si articoli secondo una struttura logico-concettuale formalmente tradotta nei seguenti contenuti descrittivo-progettuali:

1) SISTEMA DELLE CONOSCENZE, definito a partire da quello preliminare contenuto nel DPP, volto a

rappresentare lo stato e le tendenze evolutive del contesto territoriale di riferimento;

2) QUADRI INTERPRETATIVI INTEGRATI, definitivi rispetto a quelli predisposti nel DPP, che, a partire dal quadro conoscitivo definito, propongano una visione unitaria e complessa del contesto di riferimento e da cui possano chiaramente scaturire le scelte di sviluppo territoriale alla base delle successive scelte progettuali;

3) scelte progettuali vere e proprie, opportunamente articolate in PREVISIONI STRUTTURALI e PREVISIONI PROGRAMMATICHE, i cui specifici contenuti sono individuati dagli Indirizzi DRAG-PUG in ragione delle finalità ad esse assegnate dalla LR 20/2001.

Sulla scorta dei contenuti descrittivi e dei dati riportati negli elaborati progettuali trasmessi, si rappresentano in termini sintetici i contenuti del PUG ed i relativi rilievi formulati in sede di istruttoria regionale, riferiti sia agli aspetti paesaggistici che urbanistici.

ASPETTI PAESAGGISTICI

Con nota prot. n. 5447 del 09.04.2014 l'Ufficio Attuazione pianificazione paesaggistica della Regione Puglia ha trasmesso il parere di compatibilità del PUG con il PUTT/P previsto ai sensi dell'art. 11, commi 7 e 8, della LR 20/2001.

Si riporta testualmente detto parere:

"1. Stato della pianificazione

Dall'analisi della pianificazione comunale vigente si rileva che l'evoluzione degli strumenti urbanistici del Comune di Cellamare è la seguente:

- Il Comune di Cellamare, è dotato di PRG approvato con DPGR n.2448 del 19/10/1978 e sottoposto a successiva variante approvata con DCC n.46 del 1984 Stralcio particolareggiato del centro abitato.
- Il Consiglio Comunale del Comune di Cellamare con Deliberazione di CC 36 del 10/12/2009 ha adottato il Documento Programmatico Preliminare (DPP) al Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art 11 della LR 20/2001.
- Il Comune di Cellamare con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 17/01/2013 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art 11 della LR 20/2001.

2. Documentazione trasmessa per il Piano Urbanistico Generale (PUG)

Gli elaborati costituenti il PUG adottato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 17.01.2013 sono elencati di seguito.

... omissis ...

3. Compatibilità rispetto agli obblighi di trasmissione della documentazione in formato digitale.

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 WGS 84 secondo quanto indicato con DGR n. 1178 del 13.07.2009.

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

4.1 Normativa di tutela paesaggistica

Dagli elaborati di piano trasmessi si rileva preliminarmente che in relazione agli Ambiti Territoriali Distinti e agli Ambiti Territoriali Estesi, non è stata prevista alcuna specifica normativa di tutela rimandando alle

NTA del PUTT/P.

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.

4.2 Analisi degli ATD definiti dal PUG

Sistema geo-morfo-idrogeologico

Con riferimento al sistema dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico come individuato dalla cartografia tematica del PUTT/P (serie n. 3, 4 bis, 6, e 10 degli Atlanti della documentazione cartografica) e come disciplinato dal Titolo III, Capo II delle NTA del PUTT/P (artt. 3.06, 3.07, 3.08 e 3.09), si premette che l'Autorità di Bacino della Puglia con nota prot. 15839 del 29.12.2010 ha condiviso in sede di tavolo tecnico l'aggiornamento della Carta Idrogeomorfologica e con nota n. 8672 del 12.07.2012, acquisita al protocollo del Servizio Assetto del Territorio n. A00145 6669 del 18.07.2012, ha comunicato il proprio parere di conformità del PUG al PAI, con alcune precisazioni e prescrizioni.

Corsi d'acqua (3.08- NTA PUTT/P)

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.

Versanti e Crinali (3.09 - NTA PUTT/P)

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 dislivello 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.

Sistema botanico-vegetazionale colturale e della potenzialità faunistica

Con riferimento al sistema della copertura botanico-vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica come individuato dalla cartografia tematica del PUTT/P (serie n. 4 e n. 9 degli Atlanti della documentazione cartografica) e disciplinato dal Titolo III, Capo III delle NTA del PUTT/P (artt. 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14) si evidenzia quanto segue.

Boschi e macchie (3.10 - NTA PUTT/P)

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.

Beni Naturalistici (3.11 - NTA PUTT/P)

Per quanto 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.

Beni diffusi del paesaggio agrario (3.14 - NTA PUTT/P)

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.

Sistema della stratificazione storica

Con riferimento al sistema della stratificazione storica, come individuato dalla cartografia tematica del PUTT/P (serie n. 5, n. 7, n. 8 degli Atlanti della documentazione cartografica) e disciplinato dal Titolo III, Capo IV delle NTA (artt. 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, delle NTA del PUTT/P) si evidenzia quanto segue.

Zone archeologiche (3.15 - NTA PUTT/P) e Beni architettonici extraurbani (3.16 - NTA PUTT/P)

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.

Paesaggio agrario (3.17 - NTA PUTT/P)

Per quanto attiene alla categoria "paesaggio agrario e usi civici" in analogia con gli atlanti tematici del PUTT/P, il PUG/S non ha individuato alcun areale.

Punti panoramici (3.18- NTA PUTT/P)

Il PUTT/P, considerata la scala della sua elaborazione, negli Atlanti della documentazione cartografica non censiva i punti e le strade panoramiche rimandando il loro censimento e la loro perimetrazione ai sottopiani.

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.

4.3 Analisi degli ATE definiti dal PUG

Il PUTT/P individua nel territorio di Cellamare un unico Ambito Territoriale Esteso di valore normale di tipo "E".

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.

5. Compatibilità paesaggistica delle previsioni insediative di PUG

Premesso che ad esito degli approfondimenti da operarsi sulla base dei rilievi innanzi riportati, dovrà essere riconsiderata la compatibilità delle previsioni di trasformazione e sviluppo previste dal PUG con gli aspetti paesaggistici in merito a quanto finora proposto dal piano si evidenzia quanto segue.

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.

6. Conclusioni

Attese le innanzi evidenziate carenze del PUG di Cellamare (BA), relative alla individuazione e disciplina dei beni paesaggistici, si attesta la non compatibilità rispetto al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P) ai sensi dell'art.11 della L.r. n.20/2001."

B. ASPETTI URBANISTICI

B.1. SISTEMA DELLE CONOSCENZE

Gli Indirizzi DRAG-PUG prevedono che il cd. Sistema delle Conoscenze contenga i seguenti elementi conoscitivi:

- a. una ricognizione del sistema territoriale e del quadro programmatico di area vasta;
- b. la ricognizione e l'analisi del sistema territoriale locale e delle sue risorse ambientali, paesaggistiche, rurali, insediative, infrastrutturali, che ne definisca lo stato attuale e le relative tendenze evolutive;
- c. la ricognizione degli aspetti socio-economici e l'analisi delle relative tendenze e problematiche;
- d. il bilancio urbanistico della pianificazione comunale vigente.

Comune

La documentazione progettuale non individua chiaramente una sezione dedicata al cd. Sistema delle Conoscenze.

Tuttavia, alcune analisi riconducibili al sistema delle conoscenze sono contenute nelle tavole numerate da 1 a 13, oltre che negli elaborati grafico-descrittivi relativi alle indagini geomorfologiche.

Dette analisi sono principalmente riferite:

- alla strumentazione urbanistica vigente ed al relativo stato di attuazione (cfr. Tav. 1 bis, Tav. 4, Tav. 5,

Tav. 6, Tav.9, Tav. 12, Tav. 13),

- agli elementi infrastrutturali presenti ed alle relative fasce di rispetto (cfr. Tav. 7, Tav. 10, Tav. 11),
- agli elementi geo-morfo-idro-logici presenti ed alle relative fasce di rispetto (cfr. Tav. 2, Tav. 7, tavole relative alle indagini geomorfologiche).

La strumentazione comunale vigente è così composta:

- PRG approvato con DGR n. 2448/1978, sottoposto a successiva variante approvata con DGR n. 1810/1984
- PIP dotato di attestazione di compatibilità di cui alle L.R. 22/2006 e L.R. 20/2001 espressa con DGR n. 1482/2008,
- PEEP approvato con DGR n. 3611/1979, PIRP approvato con DGR n. 641/2009.

Per quanto concerne lo stato di attuazione delle previsioni insediative del vigente PRG, questo è demandato al contenuto delle tav. 12 e 13 che fa riferimento a “progetti in fase di realizzazione”, “progetti di prossima realizzazione”, “progetti già realizzati” (distinti, questi ultimi, in “aree interessate da progetti di trasformazione già realizzati” e “aree interessate da Piani Particolareggiati”),

Con riferimento alla dotazione di aree a standard ai sensi del DM 1444/68 previsti sulla base delle previsioni del vigente PRG e della popolazione residente al 31.12. 2008 (pari a 5.594 abitanti), l’analisi della dotazione dei servizi evidenzia il seguente scenario (cfr. Tav. 6):

- aree per l’istruzione > esistente 14.313 mq; fabbisogno 25.173 mq; deficit 10.870 mq
- aree a verde pubblico attrezzato > esistente 5.693 mq; fabbisogno 50.356 mq; deficit 44.663 mq
- aree per attrezzature interesse collettivo > esistente 3.604 mq; fabbisogno 11.188 mq; deficit 7.584 mq
- aree a parcheggi > esistente 9.557 mq; fabbisogno 13.985 mq; deficit 4.428 mq

per un deficit complessivo di 67.535 mq.

Con particolare riferimento alla zona extraurbana (popolazione residente al 31.12.2008 pari a 717 abitanti) la dotazione di standard è la seguente:

- aree per l’istruzione > esistente 0 mq; fabbisogno 3.226,5 mq; deficit 0 mq
- aree a verde pubblico attrezzato > esistente 15.224 mq; fabbisogno 6.453 mq; surplus 8.871 mq
- aree per attrezzature interesse collettivo > esistente 0 mq; fabbisogno 1.434 mq; deficit 0 mq
- aree a parcheggi > esistente 4.495 mq; fabbisogno 1.792,5 mq; surplus 2.702,5 mq

per un surplus complessivo di 6.813 mq.

La stessa Tav. 6 riporta un quadro sintetico dei servizi previsti dal PIRP, da cui deriverebbe un ulteriore dotazione di servizi pari a 19.316,88 mq all’interno della zona urbana e 138.992,71 mq a livello extraurbano.

Regione

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 particolar modo, 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. 1 bis “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.

Con riferimento agli specifici contenuti della documentazione in atti, in virtù dei rilievi innanzi formulati, si ritiene necessario richiedere:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

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

B.2. QUADRI INTERPRETATIVI

Gli Indirizzi DRAG-PUG prevedono che i cd. Quadri Interpretativi, costruiti a partire dal sistema delle conoscenze e costituiti da descrizioni integrate dei caratteri dominanti dei luoghi, delle relazioni tra le risorse individuate e delle relative tendenze di trasformazione, debbano consentire:

- a) l’individuazione delle invarianti strutturali,
- b) l’articolazione del territorio comunale in contesti territoriali (urbani e territoriali).

Comune

Il PUG non prevede una sezione documentale specificamente dedicata ai cd. Quadri Interpretativi.

Tuttavia, alcuni rimandi al concetto dei “quadri di riferimento” sono contenuti nel § 4 della “Relazione al

PUG” (Tav. 28) relativo ai cd. “ambiti”.

Detti ambiti, si legge nella relazione,

“... dovranno essere interpretati come “quadri di riferimento” al piano, per quegli interventi che possono delineare una coerente strategia di pianificazione volta a riequilibrare le funzioni urbane ed a valorizzare le potenzialità di ciascuna area. Gli ambiti individuati nel territorio sono in numero tale da individuare anche strategie diverse di intervento e dovranno tradurre gli indirizzi del D.P.P. in strategie progettuali con futuri progetti urbani, interventi ambientali e infrastrutturali,”

Lo stesso § 4 definisce le caratteristiche e finalità dei suddetti ambiti.

La Tav. 11 riporta alcune criticità del sistema urbano ed extraurbano (edifici dismessi e sottoutilizzati, aree abusive del sistema consolidato extraurbano) e del sistema rurale ed ambientale (orlo di scarpata e relative zone di rispetto, aree di pregio ambientale e relative fasce di rispetto, proposte di vincoli).

Il PUG pone chiaramente in evidenza la problematica relativa alla carenza di aree a servizi nelle zone A e B.

Regione

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.

B.3. PREVISIONI STRUTTURALI

L'art. 9 comma 2 della LR. 20/01 definisce le previsioni strutturali del PUG:

“Le previsioni strutturali:

- a) identificano le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale, derivanti dalla ricognizione della realtà socio- economica, dell'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento, anche con riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi;
- b) determinano le direttrici di sviluppo dell'insediamento nel territorio comunale, del sistema delle reti infrastrutturali e delle connessioni con i sistemi urbani contermini. “

Gli Indirizzi DRAG-PUG definiscono con maggior dettaglio i contenuti delle Previsioni Strutturali:

- a) le linee fondamentali dell'assetto territoriale, che individuano le invarianti strutturali ed i contesti territoriali (urbani e rurali),
- b) le direttrici di sviluppo territoriale relative all'insediamento, alle infrastrutture ed alle connessioni con i sistemi urbani contermini,
- c) gli obiettivi specifici relativi ai contesti individuati,
- d) gli indirizzi ed i criteri di elaborazione delle pianificazioni specialistiche a livello comunale,
- e) gli indirizzi ed i criteri per l'applicazione del principio delle perequazione,

- f) i criteri per il dimensionamento del PUG/P,
- g) le modalità di salvaguardia, uso e conservazione delle invarianti paesistico-ambientali e storico-culturali soggette o da assoggettare a tutela, nonché degli elementi costitutivi dell'armatura infrastrutturale di interesse sovra-comunale,
- h) gli indirizzi e le direttive relative ai contesti territoriali ed alle invarianti infrastrutturali.

Comune

Il PUG non distingue in modo netto e definito le previsioni strutturali da quelle programmatiche, e, pur distinguendo gli elaborati relativi alle Previsioni Strutturali (da Tav. 1 a Tav. 13) da quelli relativi alle Previsioni Programmatiche (da Tav. 14 a Tav. 27), non individua chiaramente i contenuti previsti dagli Indirizzi DRAG-PUG per la componente strutturale (in particolare, invarianti paesaggistiche e ambientali e contesti territoriali).

Purtuttavia, la formulazione dei contenuti del PUG definiti strutturali così come proposta, prospetta la "valenza strutturale", in termini di invarianti o di direttrici di sviluppo territoriale, dei seguenti elementi:

- 1) previsioni urbanistiche vigenti, riferibili al PRG vigente approvato con DGR 2448/1978 e sottoposto a successiva variante con DGR 1810/1984, al PEEP approvato con DCC 3611/1979, al PIP approvato con DCC 1482/2008, al PIRP approvato con DGR 641/2009, nonché a tutti i piani attuativi approvati così come riportati nelle Tavv. 1 bis, 12, 13, 14,
- 2) elementi geomorfologici del territorio comunale rappresentati da orli di scarpata, linee di dislivello, corsi d'acqua, faglie, così come individuati in Tav. 2 e negli elaborati di analisi del sistema geomorfologico,
- 3) assetto viario (esistente e di progetto), così come individuato nelle Tavv. 3, 13,
- 4) usi del suolo ed analisi della dotazione di aree a standard, così come individuati nelle Tavv. 4, 5, 6, 9,
- 5) sistema vincolistico di natura antropica (beni culturali, infrastrutture, pozzi e fasce di rispetto) e/o naturale (aree di pregio ambientale, elementi geomorfologici e relative fasce di rispetto), così come individuato in Tav. 7,
- 6) criticità relative ai sistemi urbano-extraurbano e rurale-ambientale, così come individuate in Tav. 11,
- 7) proposta dell'ambito destinato alla dotazione di standard progressivi relativi alle zone A e B, così come individuato in Tav. 12.

Per quanto concerne le pianificazioni specialistiche comunali (che gli Indirizzi DRAG-PUG attribuiscono alla componente strutturale), il PUG di Cellamare individua due strumenti di pianificazione destinati ad assumere particolare rilievo nell'attuazione dello stesso PUG: il "Piano Strategico dei Servizi" (PSS) ed il "Piano Paesistico Strategico" (PPS).

L'approvazione del PSS e del PPS è rimandata a momenti successivi rispetto a quella del PUG.

Il principale obiettivo del PSS è la compensazione del deficit di aree a standard relativo alle zone A e B. A tal proposito, la Relazione al PUG (cfr. pagg. 43-44) evidenzia che:

"Il Piano dei Servizi assume quindi così la caratteristica del "Piano Strategico" poiché finalizzato a leggere ed interpretare il tessuto urbano partendo proprio dalla dotazione di servizi esistenti, così come la conoscenza del carattere e della tipicità dei luoghi e della loro qualità ambientale diventano di fondamentale importanza al fine di garantire al meglio la sostenibilità del sistema servizi.

"Il Piano dei Servizi diventa infine strategico anche perché essendo prodromico può includere tutti i piani di settore ... (piano del traffico, piano di recupero, piano paesistico ecc. ecc.)"

L'art. 77 delle NTA definisce meglio la natura, i contenuti e le finalità del PSS,

"Il Piano Strategico dei Servizi è da considerarsi un P.U.E. generale di tutto il territorio con l'esclusione delle aree territoriali di cui alla Tav. n. 26 P.P.13 del P.U.G. (Ambito n. 12) le quali dovranno essere oggetto di altro Piano Strategico Paesistico di livello metropolitano. La formazione del Piano Strategico dei Servizi, che è prioritaria ad altri nuovi interventi urbanistici, è da conformarsi alla deliberazione della Giunta regionale 14/12/2010, n. 2753.

Il Piano Strategico dei Servizi (P.S.S.) è uno strumento utile ad accertare l'offerta e la domanda di servizi espressa dalla popolazione non solo quantitativamente secondo il D.M. 1444/1968 ma soprattutto qualitativamente. Pertanto l'offerta andrebbe distinta:

- a) servizi indispensabili da conformarsi per soddisfare le dotazioni urbanistiche quantitative di legge (D.M. 1444/1968) carenti (v. D.P.P.) in tutta la città consolidata;
- b) servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, distinti a loro volta in pubblici e privati.

...

Il Piano Strategico dei Servizi può conformare, quantificare e distinguere aree per servizi ... che possono essere realizzati ovunque. Di questi ultimi deve disciplinare le aree da acquisire con lo strumento della "perequazione" urbanistica pattuendo con i privati il trasferimento dei diritti edificatori. Il P.S.S. potrebbe, nella quantificazione e qualificazione dei servizi localizzati e da localizzare, riconoscere un indice di localizzazione territoriale"

Dal PSS sembra derivare una valenza strategica degli ambiti, sebbene questi vengano individuati esclusivamente nella parte programmatica del PUG. Infatti, la Relazione al PUG (cfr. pag. 65) evidenzia che:

"Gli "ambiti" attraverso il primario Piano dei Servizi diverranno tutti strategici ...".

Il PUG definisce finalità e contenuti del Piano Paesaggistico Strategico. In particolare, l'art. 85 delle NTA, relativo al Piano Paesaggistico Strategico, prevede che:

"Tutte le aree costituenti l'Ambito n. 12 sono sottoposte a progettazione strategica P.P.S. di "Recupero Ambientale di iniziativa pubblica" o privata ... per la intera area mediante apposito Bando internazionale di progettazione di massima concorsuale nel modo di legge e successivamente realizzato da operatori privati mediante Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) comprendente le aree da destinare a residenza privata favorendo così il principio di perequazione."

Regione

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:

- 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;

- alla definizione delle direttrici dello sviluppo territoriale;
- alla definizione dei criteri di dimensionamento.

Inoltre, andranno opportunamente esplicitate le relazioni tra i Quadri Interpretativi (ridefiniti così come prescritto in precedenza) e le corrispondenti previsioni di natura strutturale introdotte nel PUG/S.

Infine, sarà opportuno chiarire la relazione tra i cd. "ambiti" individuati ed i piani di settore considerati (Piano Strategico dei Servizi e Piano Paesistico Strategico).

B.4. PREVISIONI PROGRAMMATICHE

L'art. 9 comma 3 della LR. 20/01 definisce le previsioni programmatiche del PUG:

"Le previsioni programmatiche:

- a) definiscono, in coerenza con il dimensionamento dei fabbisogni nei settori residenziale, produttivo e infrastrutturale, le localizzazioni delle aree da ricomprendere in PUE, stabilendo quali siano le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- b) disciplinano le trasformazioni fisiche e funzionali consentite nelle aree non sottoposte alla previa redazione di PUE"

Secondo gli Indirizzi DRAG-PUG, le Previsioni Programmatiche devono contenere, da un lato il complesso degli interventi da realizzarsi tramite PUE e la disciplina delle relative modalità attuative, dall'altro la disciplina delle trasformazioni diffuse da realizzarsi tramite attuazione diretta.

Comune

Il PUG individua 12 ambiti, rappresentati graficamente nelle tavole da 14 a 27.

AMBITO 1 Centro storico (Tav.15)

Corrisponde alla zona A del vigente PRG, in passato oggetto di un Piano Particolareggiato il cui iter di approvazione non fu mai portato a termine, anche alla luce dell'entrata in vigore della LR 20/2001.

Alcune aree ricadenti in detto ambito sono comuni anche all'ambito 10 "Aree normate dal PIRP".

AMBITO 2 Tessuto consolidato ad alta densità (B1, B2) (Tav.16)

Comprende le zone ad alta densità denominate B1 e B2, che corrispondono, rispettivamente, alle zone B/A (26 insule, numerate da 1 a 26) ed alle zone B/B (9 insule, numerate da 27 a 35) individuate dalla variante al PRG approvata con DGR n.1810/1984.

AMBITO 3 Tessuto consolidato di media densità (B3, B4, B5, zona PEEP) (Tav.17)

Comprende le zone B3, B4 e B5, che corrispondono, rispettivamente, alle zone B1, B/C1 e B/C2 del PRG vigente (la corrispondenza tra le zone del PUG e quelle del PRG riportata a pag. 35 della Relazione al PUG è errata).

L'ambito 3 comprende anche le zone PEEP approvate in variante al PRG con DGR n. 3611/1979.

Alcune aree ricadenti in detto ambito sono comuni anche all'ambito 10 "Aree normate dal PIRP".

AMBITO 4 Tessuto consolidato a bassa densità (C1, C2) del vigente PRG (Tav. 18)

Comprende le 15 insule C1 e le 2 insule C2 del vigente PRG.

In particolare, dette zone contengono rispettivamente 2 insule ed 1 isola definite residuali in quanto in corso di progettazione. Dette zone definite residuali nella Tav. 18 corrispondono alle "aree interessate da progetti di trasformazione non ancora realizzati" riportati nella Tav. 13.

Alcune aree ricadenti in detto ambito sono comuni anche all'ambito 10 "Aree normate dal PIRP".

AMBITO 5 - Tessuto consolidato a bassa densità (C3) del vigente PRG (Tav. 19)

Corrisponde alla zona C3 del vigente PRG (abitato extraurbano a ridosso dell'orlo del terrazzo morfologico a Sud del territorio comunale), attualmente normata dall'art. 14 delle NTA.

AMBITO 6 Proposte di ambito e/o zone di futuro completamento e razionalizzazione urbana (Zone C4 e spazi pubblici deficitari) (Tav. 20)

L'ambito, suddiviso in 12 insule, costituisce una proposta del PUG per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi (stimato in circa 50.000 mq), ivi compresi quelli di qualità e l'habitat sociale, relativo all'intero edificato (zone A, B, C1 e C2 del vigente PRG).

Gli interventi pubblici e privati sono subordinati al Piano dei Servizi (PS).

Il Piano Strategico dei Servizi (PSS) deve interessare l'intero ambito 6 (circa mq 320.000) che, quindi, deve costituire comparto unico urbanistico nel PUE, coevo al PSS. All'interno del PSS dovranno essere individuati i comparti edificatori di intervento privato.

"Solo dopo la individuazione e la acquisizione da parte del Comune delle aree a standard pregressi nella loro localizzazione, mediante il Piano dei Servizi, l'edificazione privata potrà essere realizzata mediante convenzioni appositamente studiate dall'Amministrazione ed estese almeno ad una intera insula dell'Ambito con interventi singoli o quando trattasi di più edifici in una stessa insula, mediante intervento urbanistico preventivo."

AMBITO N. 7 - Proposte di ambito e/o zone di futura espansione (C5 e C6) (Tav. 21)

Comprende le aree destinate alle future espansioni, distinguendo zone destinate all'edilizia privata (C5) e pubblica (C6).

Dette previsioni si intendono non conformative della proprietà, in quanto troveranno applicazione solo dopo che il Consiglio Comunale, a valle di un'analisi del fabbisogno di edilizia pubblica e privata, avrà indicato la necessità di sottoporle ad un PUE; sino a quel momento, le aree in oggetto mantengono la destinazione d'uso agricola.

Nel caso dell'ambito 7 si sottolinea che, ad eccezione del valore dell'iff (da intendersi come valore massimo), le disposizioni ad esso relative contenute nelle NTA devono intendersi non definitive in quanto modificabili in sede di C.C. a seguito della valutazione del fabbisogno residenziale pubblico e/o privato.

AMBITO N. 8 - Servizi vari - Luogo di edifici per attività speciali (Tav. 22)

Comprende i servizi urbani esistenti, ovvero scuole (materne, elementari e medie), edifici religiosi, cimitero, alloggi e residenze per anziani, uffici (municipio, poste), caserma CC, area mercatale, piazza.

AMBITO N. 9 - Ambito delle attività produttive e artigianali - PIP (Tav. 23)

Comprende parte delle aree già destinate nel vigente PRG ad attività artigianali (la restante parte di questa viene ricompresa nell'ambito 6), l'area PIP (che si intende integralmente recepito nel PUG), le aree interessate dalla presenza di servizi tecnologici, nonché un'area per struttura ricettivo-alberghiera oggetto dell'Accordo di Programma "TerraAlta" (la restante parte dell'area oggetto dell'AdP, indicata con il n. 2, ricade nel vicino Comune di Capurso). Alcune aree ricadenti in detto ambito sono comuni anche all'ambito 10 "Aree normate dal PIRP".

AMBITO N. 10 - Aree normate dal PIRP (Tav. 24)

Comprende il complesso delle aree oggetto del PIRP approvato con DGR 641/2009, che il PUG recepisce integralmente.

Alcune aree ricadenti in detto ambito sono comuni anche ad altri ambiti (1, 3, 4, 9)

AMBITO N. 11 - Zone agricole di tipo A e di tipo B (Tav. 25)

Comprende il territorio agricolo, diviso in tre zone:

- Zone E di pregio ambientale AP - aree agricole destinate

alla conservazione e alla razionalizzazione della produzione agricola olearia di tradizione di conduzione familiare o di part-time. Zone destinate ad attività primarie dotate di particolare pregio produttivo-ambientale, dove predomina una coltura arborea di uliveto su basamento calcareo;

- Zone E di pregio ambientale-paesaggistico APP - aree agricole con arboreto misto per attività primarie di tipo A, di particolare pregio paesistico-panoramico;

- Zone E agricole di tipo B - colture agricole di misto arboreto con vigneto irriguo.

Oltre alle zone di rispetto ai vincoli sovraordinati, detto ambito comprende anche le zone da sottoporre a pianificazione strategica di recupero ambientale per mezzo del PPS (le stesse aree sono inserite anche nell'ambito 12), ovvero:

- Zone E denominate ZP - segnalate dal P.U.T.T./P. e dall'Autorità di Bacino, per massima parte riveniente da aree tipizzate a parco urbano del vecchio P.R.G. vigente; dette aree, considerato il pregio ambientale, formano comparto unico con le aree ZR di rispetto all'orlo ed al terrazzo morfologico. Gli interventi in dette aree sono assoggettate a progetto strategico (v. N.T.A.)

- Zone E denominate ZR - rappresentano le aree di rispetto all'orlo ed al territorio morfologico del P.U.T.T./P. e del P.A.I. che si confrontano e sono confinanti con le zone ZP.

AMBITO N. 12 - Zone ZPU di pregio paesistico ambientale e storico e zone ZRU di rispetto delle zone ZPU (Tav. 26)

Comprende le zone ZPU e ZRU (già individuate nell'ambito n. 11) sottoposta alla preliminare approvazione del cd. Piano Paesistico Strategico (PPS), il cui obiettivo è la progettazione strategica ambientale-paesistica dell'intera area, finalizzata al "recupero ambientale".

Tutte le aree facenti parte di detto ambito formano comparto unico.

Regione

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.

In via generale, nell'ambito dell'articolazione del PUG in parte strutturale e parte programmatica, si prescrive la individuazione dei cd. "ambiti" innanzi descritti come "contesti della trasformazione", opportunamente distinti in urbani e rurali, con la relativa disciplina (da articolare in parte strutturale e parte programmatica), tenendo in debito conto quanto innanzi rilevato.

Resta inteso che la conferma degli "ambiti" va ancorata al dimensionamento del settore residenziale di cui si è rilevata la carenza negli atti trasmessi.

Infine, con riferimento alla grafica utilizzata, onde evitare confusione, è opportuno modificare la Tav. 27 utilizzando graficismi diversi per rappresentare le "aree di rispetto ai vincoli sovraordinati" e le "aree da sottoporre a pianificazione strategica di recupero ambientale".

B.5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Comune

Le NTA adottate (tav. 29), che non distinguono le norme a carattere strutturale da quelle a carattere programmatico, sono organizzate come di seguito:

Titolo I - Disposizioni generali

- Capo I - Parte generale (artt. 1 - 4) Titolo II - Indici edilizi
- Capo II - Descrizione degli indici (artt. 5 - 38)

Titolo III - Zonizzazione - Gli Ambiti Territoriali

- Capo III - Zone di uso pubblico (artt. 39 - 40) Titolo IV - Zone destinate ad attività produttive
- Capo IV - Zone destinate ad attività produttive (artt. 41 - 63)

Titolo V - Zone residenziali

- Capo V - Zone residenziali: caratteri generali (artt. 64 - 69)
- Capo VI Zone residenziali: disposizioni particolari (artt. 70 - 87 bis)

Titolo VI - Servizi alla residenza

- Capo VII - Aree per servizi alla residenza (artt. 88 - 94) Titolo VII - Norme di gestione comunale del PUG
- Capo VIII - Disposizioni operative (artt. 95 - 104)

Titolo VIII - Norme finali e transitorie

- Capo IX - Attuazione del Piano urbanistico Generale PUG (artt. 105 - 112)

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.

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:

Art. 4 R3: “Urbanizzazioni di qualità”.

Art. 5 R1, R2.

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.

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

- R3.

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.

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.

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

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

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

Art. 38 R3. Art. 38.1 R3.

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

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

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

Art. 42 R3: manca un elaborato grafico di riferimento utile a valutare correttamente la norma.

- L'ultimo comma dell'articolo andrebbe più opportunamente denominato come lettera c) piuttosto che come nota.

Art. 44 R3.

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.

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.

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

Art. 69 R3.

Art. 70 (Ambito 1)

- R1, R2: non si condivide la procedura (“giudizio del Sindaco”) individuata per la deroga alle destinazioni consentite nel centro storico.

- Il comma 5 fa inopportuno riferimento ad un “consiglio” piuttosto che ad un “obbligo”. 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.

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.

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.

Art. 74 (Ambito 4)

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

- R5

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.

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.

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.

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. 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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.

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.

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

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.

B.6. REGOLAMENTO EDILIZIO

Il PUG adottato non contiene il Regolamento Edilizio.

Ad ogni modo, premesso che, ai sensi della LR 3/2009, l'approvazione del Regolamento Edilizio (ivi comprese eventuali varianti) è di esclusiva competenza comunale, si fa presente che in nessun caso il Regolamento Edilizio può contenere norme e/o riferimenti di carattere urbanistico.

CONCLUSIONI

Atteso quanto innanzi evidenziato circa la carenza documentale, nonché in merito agli aspetti

paesaggistici ed urbanistici, in questa fase non è possibile attestare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, co. 7 della LR 20/2001, la compatibilità del PUG di Cellamare al DRAG.

Tutto ciò premesso, per le motivazioni e le considerazioni innanzi esposte, si propone alla Giunta di attestare, ai sensi dell'art. 11, co. 7 e 8 della LR 20/2001, la NON COMPATIBILITÀ del PUG del Comune di Cellamare rispetto alla L.R. 20/2001.

Ai sensi dell'art. 11, comma 9 e seg. della LR 20/2001, resta nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale indire una conferenza di servizi, ai fini del conseguimento del controllo positivo.

A tal proposito, attesa l'entità e la natura dei rilievi soprattutto di carattere urbanistico contenuti nella istruttoria regionale, considerate le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dall'Autorità di Bacino della Puglia, vista la carenza del parere motivato VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006 da parte dell'Ufficio competente regionale, si ritiene opportuno, ai fini di una maggiore celerità e concretezza dei lavori della Conferenza di Servizi di cui innanzi, che la stessa Conferenza sia preceduta da una pre-Conferenza, indetta sempre dall'Amministrazione Comunale, nella quale valutare anche i tempi necessari per gli approfondimenti richiesti.””””

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 comma 4° lettera "d)" della L.R. n. 7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001”

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio;
VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento; A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;

DI NON ATTESTARE conseguentemente, ai sensi dell'art. 11, commi 7 e 8, L.R. n.20/2001, per le motivazioni e nei limiti e termini richiamati nella relazione nelle premesse riportata, qui per economia espositiva intesi in toto riportati e condivisi, la compatibilità del PUG del Comune di Cellamare alla L.R. 20/2001 e al DRAG approvato con D.G.R. n.1328 del 03/08/07.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Cellamare, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino Angela Barbanente
