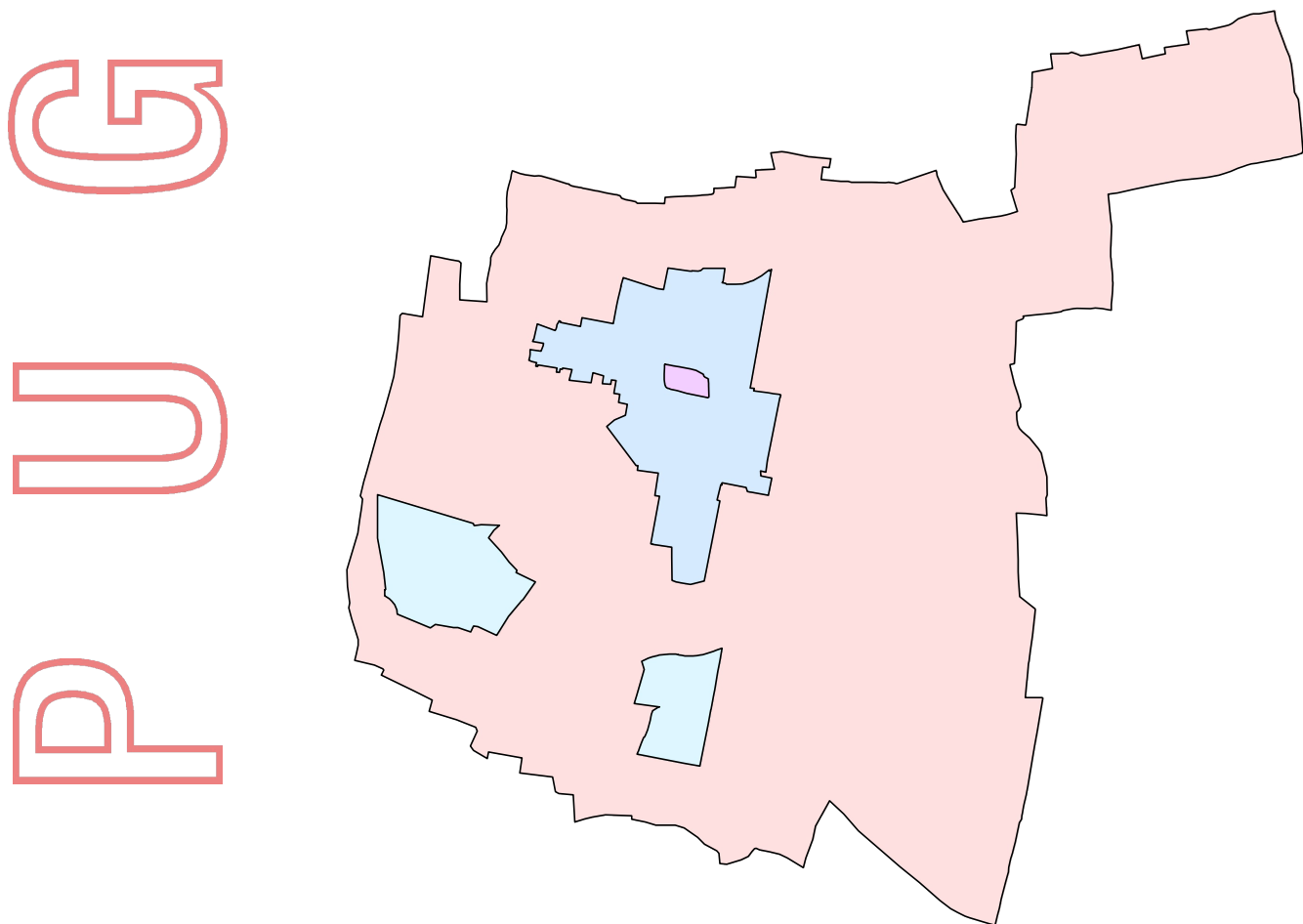


COMUNE DI CELLAMARE

PROVINCIA DI BARI



OGGETTO: **PROPOSTA DI**
PIANO URBANISTICO GENERALE (P.U.G.)
(Legge Regionale n.20/2001 e s.m. e i.)
- Previsioni generali del Piano Programmatico -

DESCRIZIONE DELLA TAVOLA

- Correzione degli errori materiali rilevati nel PUG vigente

RELAZIONE

01

ELABORATO DIGITALIZZATO

Agosto 2021

PROGETTAZIONE:

Ing. Angelo ROTONDO

La correzione degli errori materiali rilevati nel PUG vigente

Sulla base delle indicazioni ricevute dagli Uffici comunali, delle verifiche effettuate sul PUG adottato e approvato, sulle osservazioni pervenute successivamente all'approvazione, dei contenziosi in essere e sulla pianificazione urbanistica già vigente all'epoca di adozione del PUG che lo strumento urbanistico comunale ha esplicitamente inteso confermare senza modifiche, come ad esempio il PIRP, si sono rilevati gli errori materiali di seguito rappresentati e giustificati singolarmente.

1) Area priva di retino in ambito PIP.

Nella figura successiva si mostra, inquadrata nel rettangolo nero, un'area che per mero errore materiale nel PUG adottato e in quello approvato, nonostante sia sempre stata compresa nel PIP vigente è risultata priva del retino corrispondente. Come rappresentato nella Figura 5 se ne propone il reinserimento per correggere tale errore materiale che non modifica il dimensionamento dell'offerta produttiva del piano né necessità di ulteriori spazi da destinare a standard dell'area produttiva perché già prevista nel PIP vigente approvato e in corso di attuazione e recepito nella sua totalità nel PUG vigente.

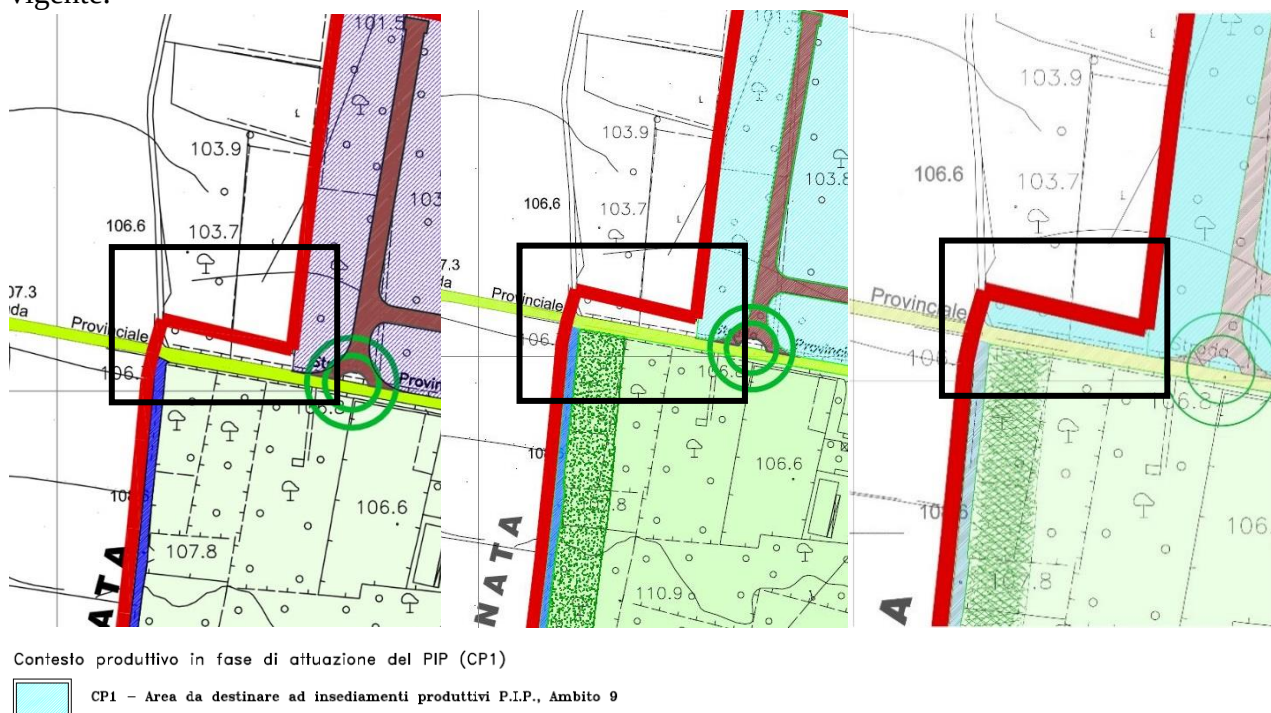


Figura 1. Aree produttive in fase di attuazione soggette a PIP (CP1). (A sinistra) il PUG adottato con Delibera di C.C. n. 1 del 17/01/2013; (Al centro) Il PUG approvato in via definitiva con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 09/11/2017; (A destra) Proposta di Variante alle previsioni programmatiche del PUG (TAV.23 P/P.1).

2) Area impropriamente inserita in zona PEEP

Nella figura successiva si mostra, inquadrata nel rettangolo nero, un'area che per mero errore materiale nel PUG approvato è stata inserita in zona PEEP pur non appartenendovi.

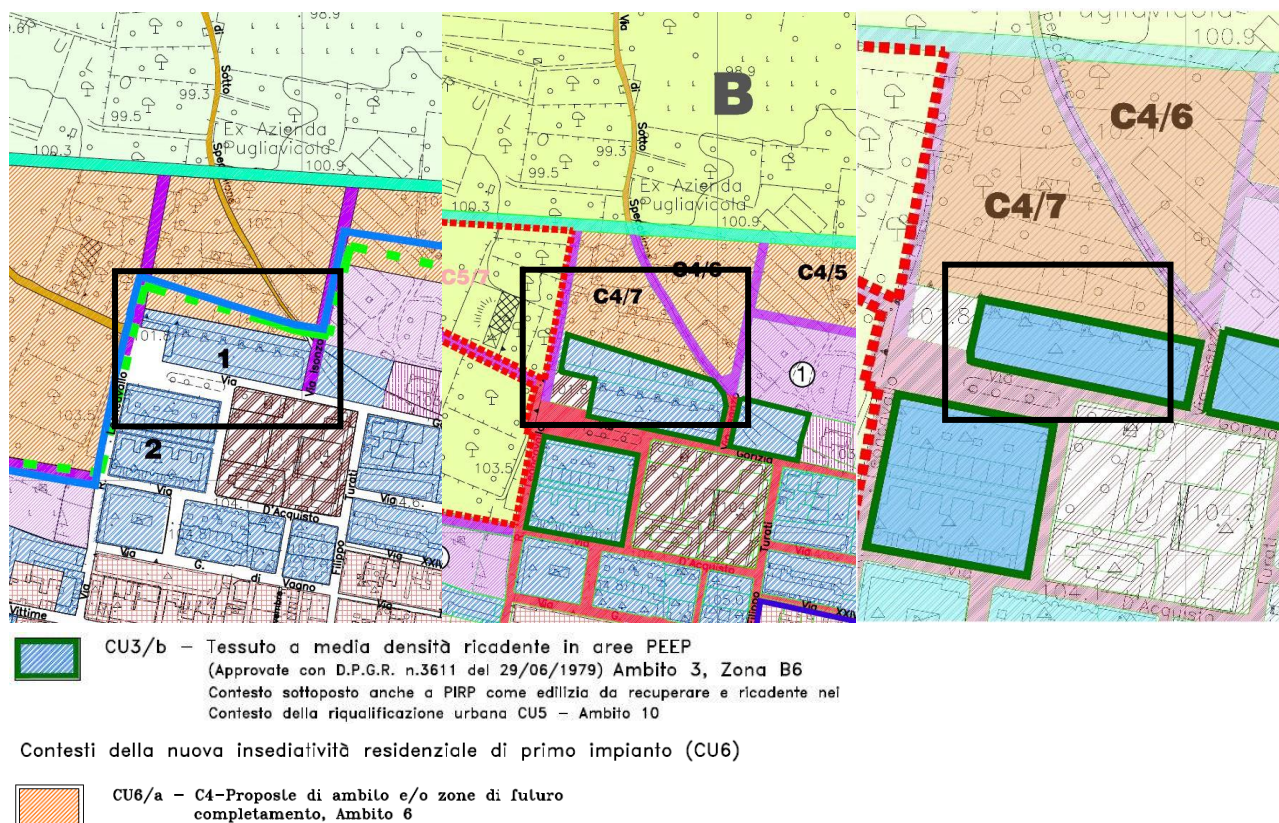


Figura 2. Contesti urbani consolidati – Tessuto a media densità ricadente in aree PEEP (CU3/b). (A sinistra) il PUG adottato con Delibera di C.C. n. 1 del 17/01/2013; (Al centro) il PUG approvato in via definitiva con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 09/11/2017; (A destra) Proposta di Variante alle previsioni programmatiche del PUG (TAV.23 P/P.1).

Risulta evidente, oltre che da quanto mostrato nella figura precedente, anche dall'assenza di osservazioni che avrebbero potuto motivare la modifica introdotta tra il PUG adottato e quello approvato, la volontà dell'Amministrazione Comunale già delineata nel PEEP vigente mai modificato. Per tali motivazioni si propone la correzione dell'errore materiale riportando le destinazioni delle aree evidenziate a quelle previste dal PUG adottato. Tale modifica riporta il regime d'uso dei suoli a quello definito dal PEEP realizzato e riportato nel PUG adottato modificato nel PUG approvato in assenza di osservazioni che lo richiedevano e senza aver adeguato il dimensionamento residenziale del PUG stesso.

Le medesime previsioni devono essere corrette anche nelle corrispondenti previsioni strutturali TAV.11 P/S.1.

Tali modifiche non sono soggette a verifica di compatibilità regionale ai sensi della L.R. 20/2001 art.12 comma 3-bis che così si esprime:

3-bis. La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non costituisce variante urbanistica quando concerne:

- la mera digitalizzazione in formato vettoriale degli strumenti urbanistici generali vigenti, nel sistema di proiezione cartografica della carta tecnica regionale;
- le modifiche obbligatorie delle perimetrazioni e della relativa disciplina, ove determinate dall'adeguamento a nuovi vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, a disposizioni normative o a piani o programmi sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento delle prescrizioni ivi contenute;
- la correzione di meri errori materiali contenuti nelle NTA, nella cartografia o negli altri elaborati, nonché l'eliminazione di contrasti tra elaborati dello stesso strumento, per i quali sia evidente dagli atti e univocamente desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

3) Area per servizi tecnologici spostata erroneamente

Nella figura successiva si mostra, inquadrata nel rettangolo nero, un'area che per mero errore materiale nel PUG approvato è stata inserita in zona per servizi tecnologici pur non essendolo nei fatti.

Come si può notare, nel PUG adottato l'area era stata correttamente individuata in corrispondenza dell'impianto esistente. Pertanto, si propone di riportare il PUG alle previsioni del PUG adottato perché corrispondenti al reale stato di fatto oltre che essendo immotivata e non corrispondente ad alcuna osservazione la modifica grafica effettuata nel PUG approvato. Tale modifica non altera il dimensionamento del PUG né comporta una riduzione o modifica degli standard, in quanto riporta gli elaborati di rappresentazione delle scelte di piano al dimensionamento approvato dal Consiglio Comunale in sede di adozione e mai consapevolmente modificato né a causa di osservazioni né motivatamente in conferenza di servizi.

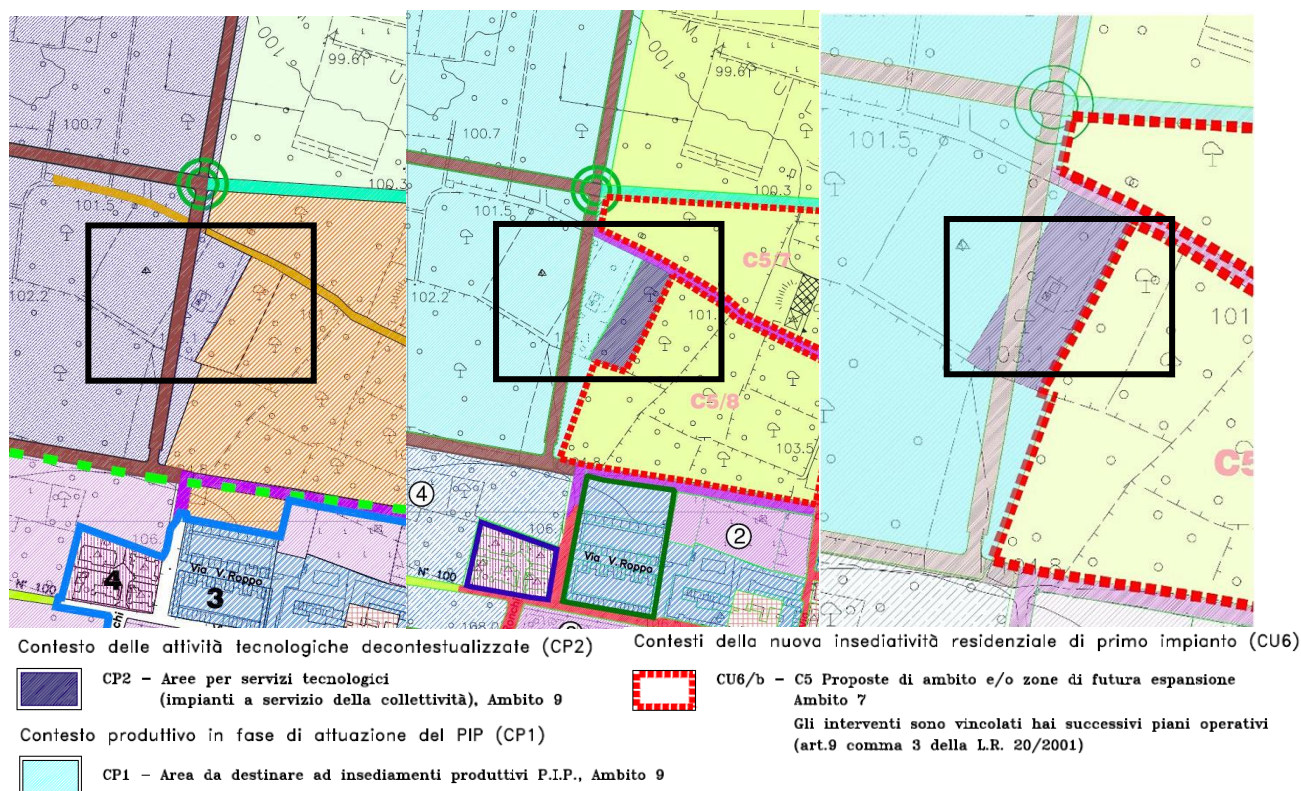


Figura 3. Contesto delle attività tecnologiche decontestualizzate – Aree per servizi tecnologici (CP2). (A sinistra) il PUG adottato con Delibera di C.C. n. 1 del 17/01/2013; (Al centro) Il PUG approvato in via definitiva con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 09/11/2017; (A destra) Proposta di Variante alle previsioni programmatiche del PUG (TAV.23 P/P.1).

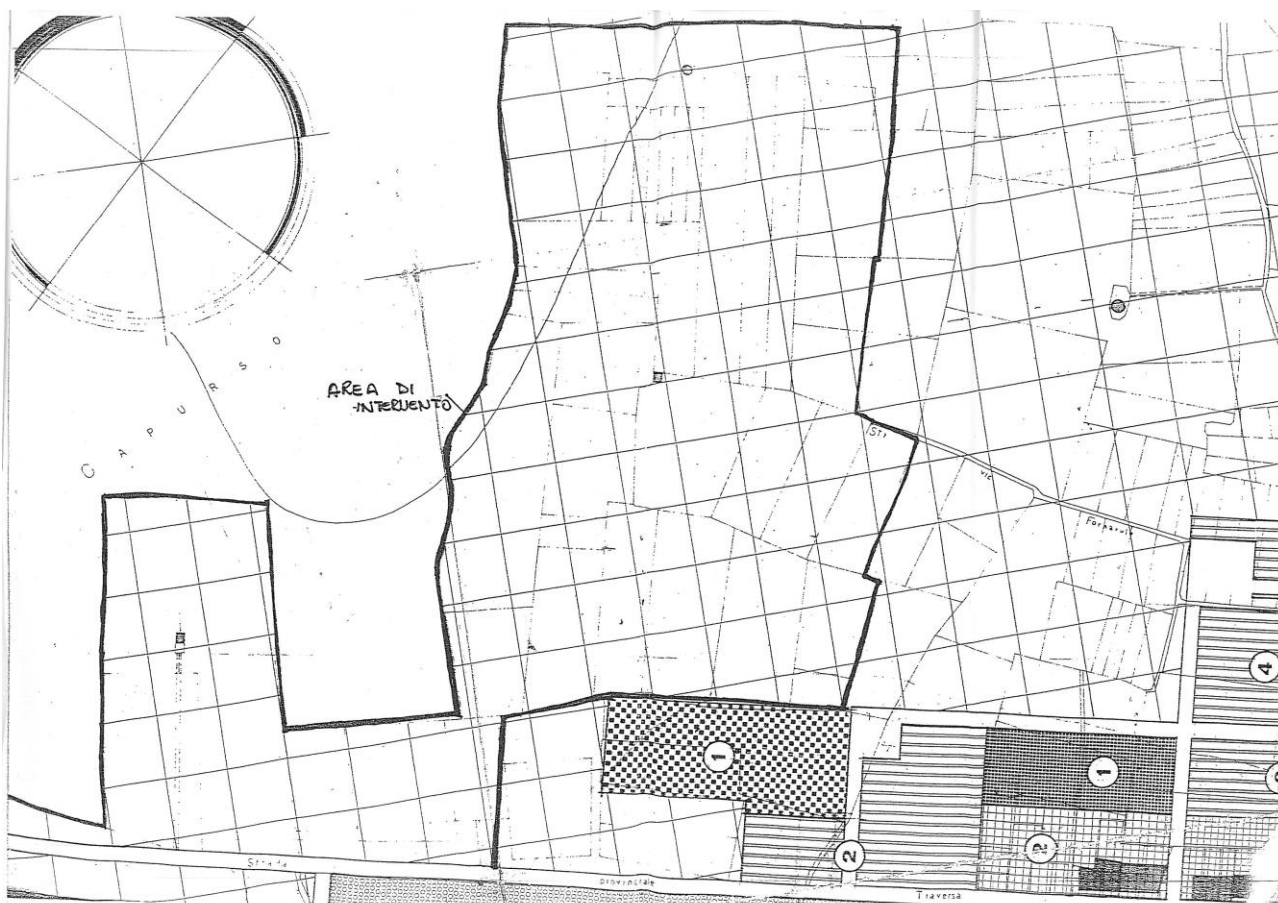


Figura 4. Variante P.R.G. per realizzazione di area da destinare a insediamenti produttivi ed artigianali. Si nota facilmente l'inserimento dell'area in esame (Elaborato: STR PRG_05- Tavola e. DGR n.461 del 25.03.2008).

Risulta evidente, oltre che da quanto mostrato nella figura precedente, anche dall'assenza di osservazioni che avrebbero potuto motivare la modifica introdotta tra il PUG adottato e quello approvato, la volontà dell'Amministrazione Comunale già delineata nel PIP vigente mai modificato. Per tali motivazioni si propone la correzione dell'errore materiale riportando le destinazioni delle aree evidenziate a quelle previste dal PUG adottato, in coerenza con il dimensionamento del PUG approvato che ha fatto proprio il PIP vigente.

Le medesime previsioni devono essere corrette anche nelle corrispondenti previsioni strutturali TAV.11 P/S.1.

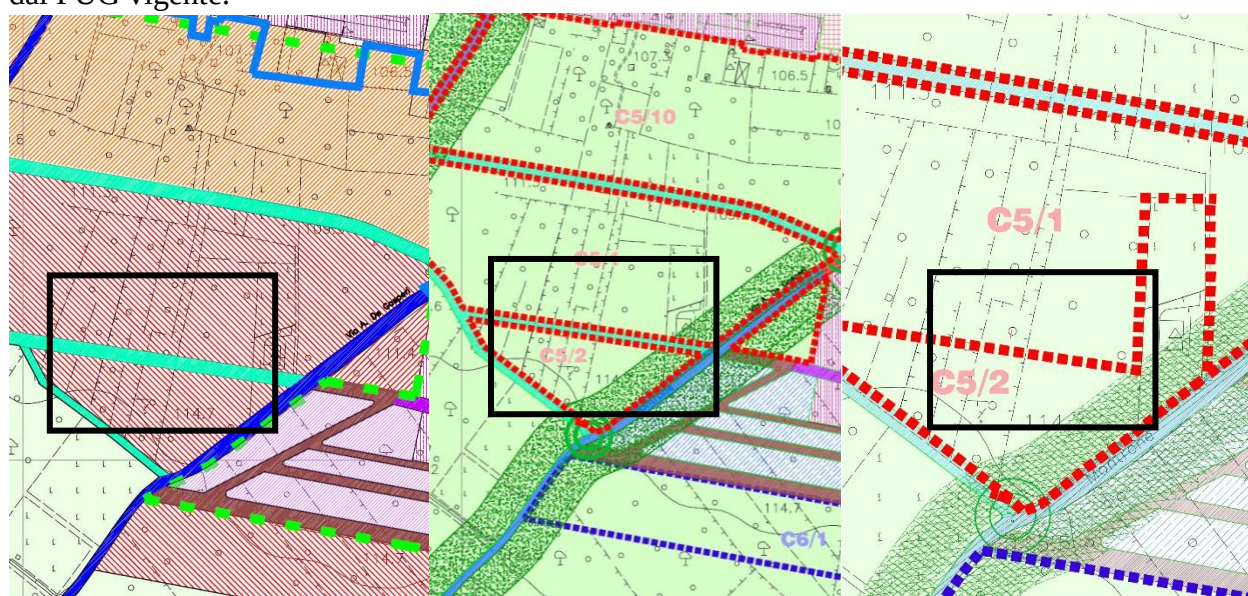
Tali modifiche non sono soggette a verifica di compatibilità regionale ai sensi della L.R. 20/2001 art.12 comma 3-bis che così si esprime:

3-bis. La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non costituisce variante urbanistica quando concerne:

- a) la mera digitalizzazione in formato vettoriale degli strumenti urbanistici generali vigenti, nel sistema di proiezione cartografica della carta tecnica regionale;
- b) le modifiche obbligatorie delle perimetrazioni e della relativa disciplina, ove determinate dall'adeguamento a nuovi vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, a disposizioni normative o a piani o programmi sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento delle prescrizioni ivi contenute;
- c) la correzione di meri errori materiali contenuti nelle NTA, nella cartografia o negli altri elaborati, nonché l'eliminazione di contrasti tra elaborati dello stesso strumento, per i quali sia evidente dagli atti e univocamente desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

4) Strada prevista su edificio esistente

Nella figura successiva si mostra, inquadrata nel rettangolo nero, una strada che nel PUG approvato è stata prevista per separare due maglie dei Contesti della Trasformazione previsti dal PUG il cui tracciato passa sostanzialmente sopra il bordo di un edificio esistente e su cui è stato presentato ricorso al TAR Puglia Sezione di Bari (Ricorso n.189/2018). Verificato lo stato dei luoghi rispetto alle previsioni di PUG e che l'eventuale eliminazione della strada non danneggia l'efficienza del sistema viario previsto dal piano perché sull'unica strada esistente il PUG prevede altre due viabilità nuove a servizio dei Contesti per insediamenti residenziali di nuovo impianto, subito sopra e subito sotto è presente una valida alternativa tra l'altro già esistente, si propone di eliminare la strada nuova prevista dalle sole previsioni programmatiche del PUG approvato. In tal modo, sarà sempre possibile in sede di Piano Urbanistico Esecutivo determinare l'eventuale necessità di individuare l'ulteriore viabilità prevista nelle previsioni strutturali ma con un andamento più aderente allo stato dei luoghi o in alternativa di evitarne la realizzazione motivando la scelta. Tali modifiche in sede di PUE non costituiscono variante al PUG come previsto dall'art.12 co.3 lett.b). Nella Delibera di Consiglio Comunale che approverà le seguenti variazioni programmatiche occorrerà esplicitamente evidenziare che tale modifica è isovolumetrica, ossia rimangono invariati volumi e superfici territoriali previste dal PUG vigente.



Contesti della nuova insediabilità residenziale di primo impianto (CU6)



CU6/b - C5 Proposte di ambito e/o zone di futura espansione
Ambito 7
Gli interventi sono vincolati ai successivi piani operativi
(art.9 comma 3 della L.R. 20/2001)

INVARIANTI INFRASTRUTTURALI PROPOSTE DI PROGETTO



StradE locali extraurane

Figura 5. Contesti della nuova insediabilità residenziale di primo impianto – C5/1 e C5/2 Proposte di ambito e/o zone di futura espansione (CU6/b). (A sinistra) il PUG adottato con Delibera di C.C. n. 1 del 17/01/2013; (Al centro) Il PUG approvato in via definitiva con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 09/11/2017; (A destra) Proposta di Variante alle previsioni programmatiche del PUG.

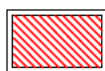
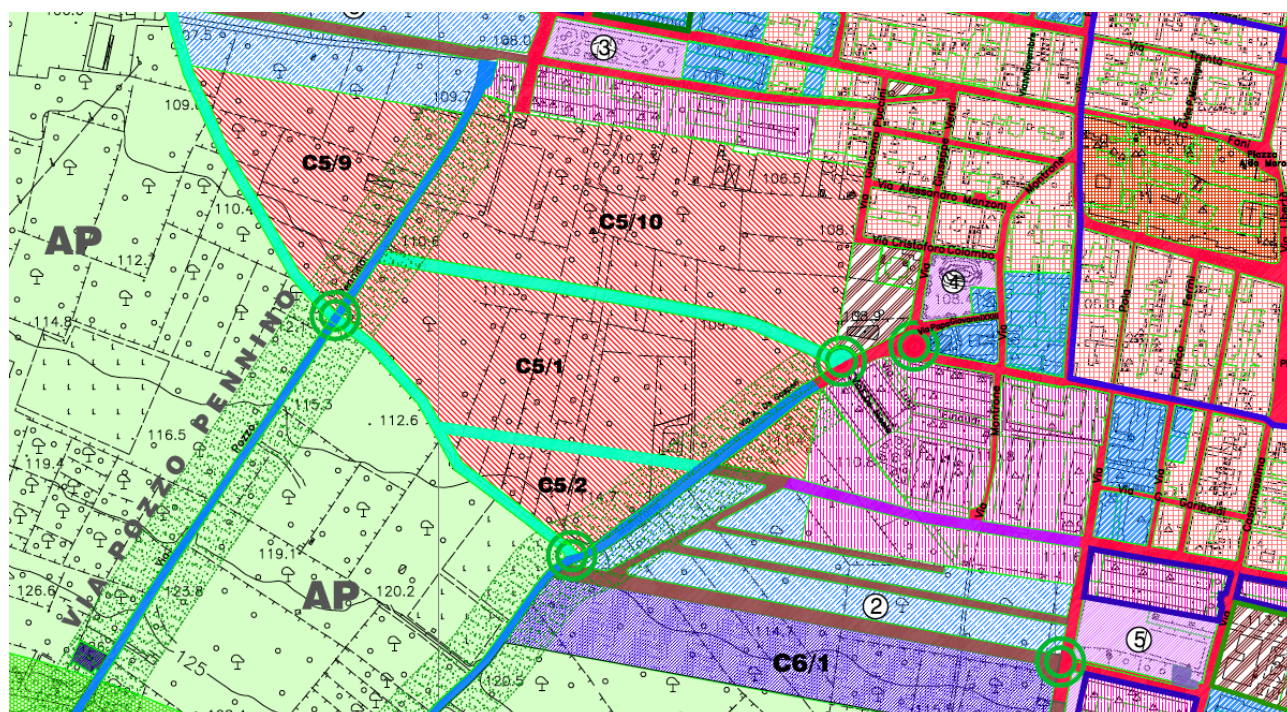
Le previsioni strutturali del PUG rimangono inalterate mantenendo la strada nelle sole previsioni strutturali. È evidente che il percorso nelle previsioni strutturali non può avere una definizione esecutiva degli interventi per cui potrà essere opportunamente rivista, tanto che il DRAG/PUG (BURP n.120/2007), così si esprime:

Le **Previsioni strutturali** quindi definiscono:

- le articolazioni e i perimetri delle invarianti strutturali di tipo paesistico-ambientale;

- le articolazioni e i perimetri dei contesti urbani e rurali e, tra questi, delle invarianti strutturali di tipo storico-culturale;
- le articolazioni e i perimetri delle invarianti strutturali di tipo infrastrutturale esistenti;
- la localizzazione di massima, comprensiva dei relativi ambiti di salvaguardia (le cosiddette fasce di rispetto o di protezione), delle invarianti infrastrutturali di progetto, delle quali il PUG/P e i PUE definiranno la localizzazione precisa, stabilendone la disciplina urbanistica.

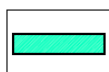
Mentre per le invarianti paesistico-ambientali e storico-culturali soggette o da assoggettare a tutela il PUG/S disciplina i modi di conservazione e riqualificazione, in relazione alle invarianti infrastrutturali e ai contesti territoriali, il PUG/S detta "indirizzi e direttive". Questi ultimi non sono immediatamente conformativi della proprietà (ovvero non comportano l'apposizione di vincoli urbanistici e non zonizzano), e devono essere rispettati nella parte programmatica (PUG/P) e nei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE). Pertanto, tali indirizzi e direttive del PUG/S sono tradotti in norme operative dal PUG/P.



**CU6/b - C5 Proposte di ambito e/o zone di futura espansione
Ambito 7**

Gli interventi sono vincolati ai successivi piani operativi
(art.9 comma 3 della L.R. 20/2001)

INVARIANTI INFRASTRUTTURALI PROPOSTE DI PROGETTO



Strada locale extraurbana

Pertanto, la previsione strutturale rimane invariata, mentre si elimina la previsione programmatica che eventualmente si potrà realizzare in fase attuativa secondo le previsioni di dettaglio che il PUE potrà effettuare con una più aderente valutazione dello stato dei luoghi e della reale necessità di realizzare la nuova viabilità prevista dal PUG/S. Si prescrive nella presente variante che la modesta superficie destinata a strada nel PUG/S ed eliminata in questa sede non genera diritti edificatori aggiuntivi. Ossia la presente proposta di variante è isovolumetrica.

La modifica al perimetro dei comparti non costituisce variante che necessita di controllo di compatibilità regionale ai sensi della L.R. 20/2001 art.12 comma 3 che così si esprime:

3. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:

..... (omissis)

e-bis) modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10), di cui all'articolo 51 della L.r. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della L.r. 20/2001, nonché modifiche delle unità di minimo intervento, che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

5) Area PIRP erroneamente classificata come B6 in difformità dallo stesso PIRP

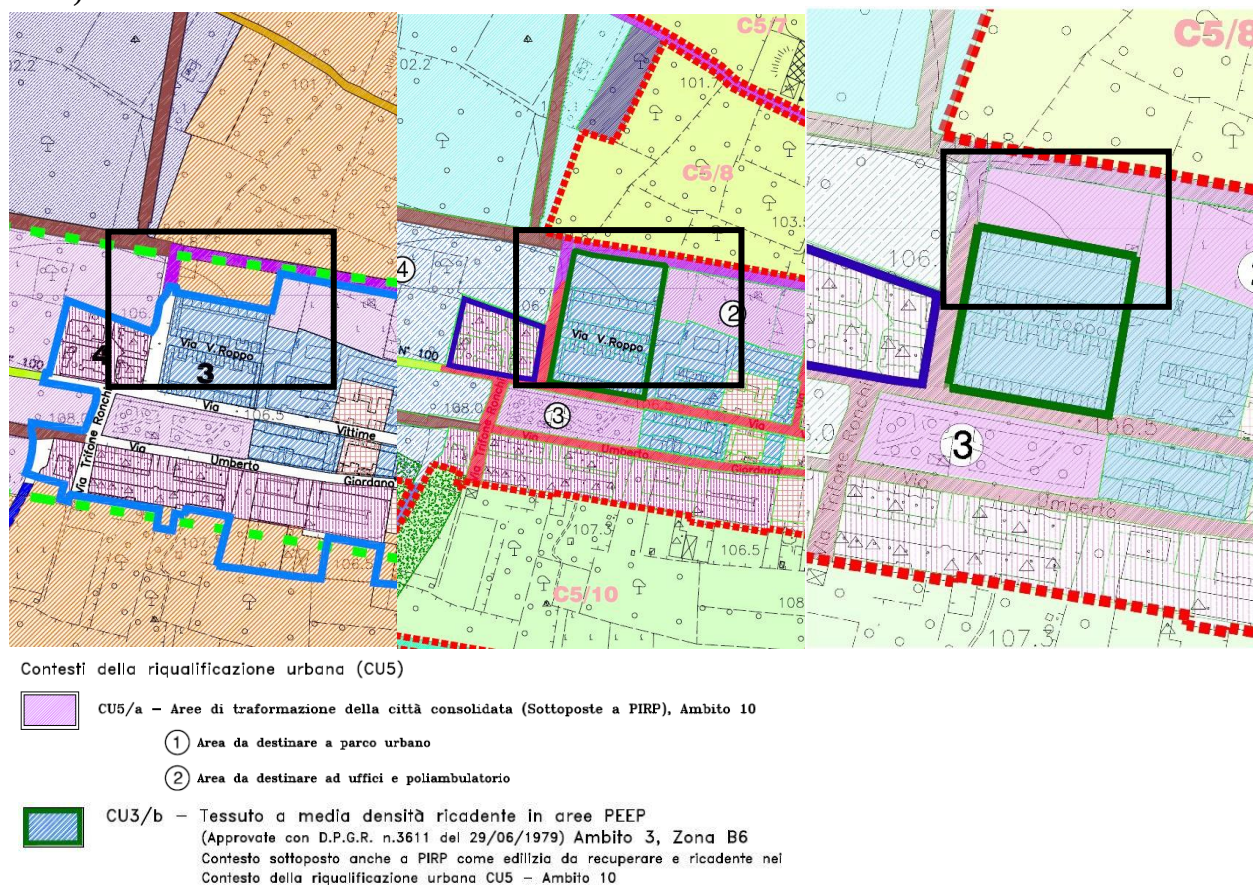


Figura 6. Contesti della riqualificazione urbana (CU5) – 2 Area da destinare ad uffici e poliambulatorio. (A sinistra) il PUG adottato con Delibera di C.C. n. 1 del 17/01/2013; (Al centro) Il PUG approvato in via definitiva con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 09/11/2017; (A destra) Proposta di Variante alle previsioni programmatiche del PUG.

Risulta evidente, oltre che da quanto mostrato nella figura precedente, anche dall'assenza di osservazioni che avrebbero potuto motivare la modifica introdotta tra il PUG adottato e quello approvato, la volontà dell'Amministrazione Comunale già delineata nel PIRP vigente mai modificato. Per tali motivazioni si propone la correzione dell'errore materiale riportando le destinazioni delle aree evidenziate a quelle previste dal PUG adottato.

Le medesime previsioni devono essere corrette anche nelle corrispondenti previsioni strutturali TAV.11 P/S.1 e TAV.21 P/S.11.

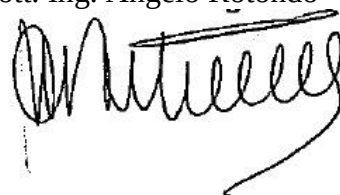
Tali modifiche non sono soggette a verifica di compatibilità regionale ai sensi della L.R. 20/2001 art.12 comma 3-bis che così si esprime:

3-bis. La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non costituisce variante urbanistica quando concerne:

- a) la mera digitalizzazione in formato vettoriale degli strumenti urbanistici generali vigenti, nel sistema di proiezione cartografica della carta tecnica regionale;
- b) le modifiche obbligatorie delle perimetrazioni e della relativa disciplina, ove determinate dall'adeguamento a nuovi vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, a disposizioni normative o a piani o programmi sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento delle prescrizioni ivi contenute;
- c) la correzione di meri errori materiali contenuti nelle NTA, nella cartografia o negli altri elaborati, nonché l'eliminazione di contrasti tra elaborati dello stesso strumento, per i quali sia evidente dagli atti e univocamente desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

Cellamare, li 12.01.2022

Il Tecnico
Dott. Ing. Angelo Rotondo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Angelo Rotondo', with a horizontal line drawn over the middle of the signature.