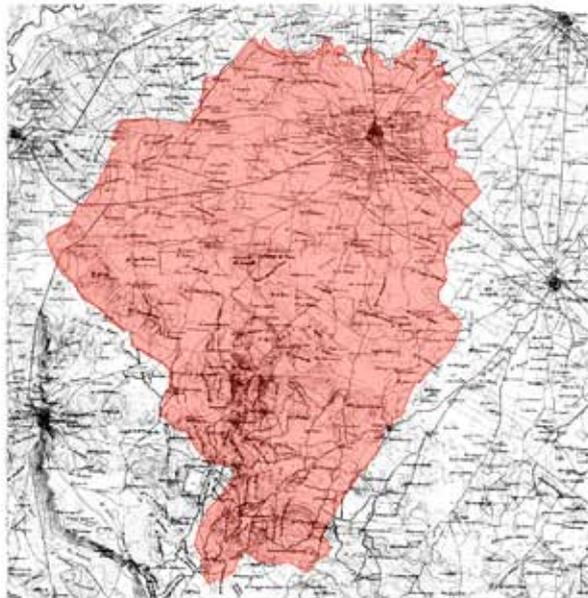


Comune di Andria



Andria, 25 giugno 2012

Piano Regolatore Generale: variante *(ai sensi della L.R.56/80 e dell'art.20 della L.R.20/01)*



Documento Programmatico Preliminare

IL TECNICO INCARICATO: ARCHITETTO DAVIDE MARIA DIOGUARDI



INDICE

- 00) Premessa: le ragioni della variante tecnica e gli obiettivi
- 01) Riferimenti normativi
- 02) Gli studi preliminari ed il dimensionamento
- 03) Gli errori nella 513 e le conseguenti revisioni zonizzative
- 04) La verifica degli standards e la riforma delle zone F
- 05) La revisione delle zone A2 ed A3 secondo i criteri di cui alla DGR 6320/98
- 06) Le zone di 167 e le modalità di intervento
- 07) Il vincolo preordinato all'esproprio
- 08) Il sistema della viabilità di previsione
- 09) Le zone agricole
- 10) La questione della rigenerazione
- 11) La revisione delle NTA
- 12) Verifiche sulla geomorfologia, sull'idrologia e sul PAI
- 13) L'adeguamento paesaggistico ed ulteriori adeguamenti
- 14) L'informatizzazione ed aggiornamento
- 15) La Verifica Ambientale Strategica (VAS)
- 16) Conclusioni a cura dell'assessore

00) Premessa: le ragioni della variante tecnica e gli obiettivi

- Sin dalla data di definitiva approvazione del vigente PRG, l'assetto zonizzativo e l'apparato normativo che ne disciplinava le trasformazioni avevano evidenziato non poche incongruenze ed errori determinando non solo un clima di incertezza disciplinare, ma anche una serie di anomalie che hanno determinato scompensi nello sviluppo urbano.
- Rispetto al nuovo assetto normativo introdotto dalla legge 20/01 (il piano strutturale ed il piano programmatico), a tutte le specificazioni previste dalla vigente disciplina sulle questioni dell'assetto, del paesaggio e dell'ambiente, si è ritenuto in sede politica con specifico atto di indirizzo, come momento prioritario, un preliminare riordino delle diverse problematiche, operando non già su un nuovo strumento (il PUG), ma su una variante tecnica del piano vigente in grado di ricomporre preliminarmente errori ed imprecisioni.
- In questo spirito, il presente documento programmatico, prendendo le mosse dai riferimenti disciplinari della vigente normativa in materia di pianificazione, affronta le diverse questioni che concorrono alla definizione della variante tecnica, dettando gli indirizzi per tale processo di revisione, che, come anticipato, non prevede una nuova pianificazione, ma un sostanziale riordino di quella vigente, rimandando a successivi momenti (non per questo meno importanti) le ulteriori elaborazioni connesse al paesaggio in attuazione del PUTT/p (art. 5.06- adeguamento paesistico) ed al Regolamento Edilizio.
- Nel quadro dei contenuti di seguito esplicitati il presente documento con riferimento a tutta la disciplina normativa specifica relativa ai vari argomenti, precisa il punto di partenza della revisione in argomento; le risultanze degli errori da correggere; la revisione di alcune questioni sulla zonizzazione; alcune precisazioni sul dimensionamento; le problematiche inerenti la caducazione dei vincoli preordinati all'esproprio; la verifica degli standards e delle zone F con tutte le connesse problematiche; la revisione degli immobili classificati A2 ed A3; le diverse questioni inerenti le tre maglie definite come Piani di Zona 167; la rigenerazione come momento

anticipativo della pianificazione di secondo livello; la revisione delle NTA con tutti i necessari adeguamenti alla sopravvenuta disciplina; la informatizzazione ed il necessario aggiornamento della documentazione di piano.

01) Riferimenti normativi

● La legge 56/80, per la formazione ed approvazione di una variante, ai sensi dell'articolo 16, prevede: “ *Omissis..*

2) *Il Consiglio Comunale delibera preliminarmente gli obiettivi ed i criteri di impostazione del PRG, nonché i modi ed i tempi della sua formazione.*

3) *Il PRG é adottato dal Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Municipale.*

4) *Il PRG adottato é depositato, entro quindici giorni, presso la segreteria del Comune per trenta giorni per proporre osservazioni a tutela del pubblico interesse e/o coerenti agli obiettivi ed ai criteri di impostazione del PRG*

5) *Dell'avvenuto deposito é data notizia mediante i quotidiani a maggior diffusione locale, e manifesti affissi nei luoghi pubblici ed all'albo pretorio del Comune.*

6) *Il Consiglio Comunale, entro i successivi sessanta giorni, esamina le osservazioni proposte nei termini di cui al quarto comma e controdeduce motivatamente a ciascuna di esse.*

7) *Il Sindaco, entro quindici giorni dalla scadenza del termine precedente, rimette all'assessorato regionale all'urbanistica tutti gli atti tecnici e amministrativi del PRG.*

8) *L'assessore invia il PRG, unitamente alla relazione del competente ufficio regionale, al comitato urbanistico regionale che esprime in merito motivato parere; successivamente l'assessore trasmette alla giunta regionale il PRG, unitamente alla relazione dell'ufficio regionale ed al parere del CUR; la giunta regionale, su proposta dell'assessore all'urbanistica, dopo aver motivato eventuali decisioni difformi rispetto al parere del CUR, ed alle indicazioni del PRG, delibera l'approvazione o il rinvio del PRG.*

9) *Il procedimento di cui al comma precedente deve concludersi entro centoventi giorni a partire dalla data in cui l'assessorato regionale all'urbanistica riceve gli atti tecnici ed amministrativi del PRG.*

10) La Giunta Regionale, previa motivazione di eventuali decisioni difformi rispetto al parere del CUR, può apportare al PRG le sole modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni di cui al precedente quarto comma e quelle necessarie per coordinare le scelte del PRG con quelle operate da altri piani territoriali e con le prescrizioni della presente legge.

11) Il Consiglio Comunale, entro sessanta giorni dal ricevimento adotta le proprie decisioni sulle modifiche di cui al comma precedente con delibera che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa all'assessore regionale all'urbanistica entro quindici giorni. La giunta regionale, entro i successivi trenta giorni, delibera l'approvazione del PRG.

12) La delibera di approvazione del PRG è pubblicata per estratto nel Bollettino ufficiale della Regione e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

13) Il PRG approvato è depositato presso il Comune, alla libera visione del pubblico. Chiunque può avere copia integrale delle deliberazioni comunali e regionali di adozione ed approvazione del piano e relativi allegati, previo pagamento dei diritti di segreteria

14) Il comune invia copia del P.R.G. agli enti di diritto pubblico che istituzionalmente svolgono attività di disciplina e/o di modificazione del territorio, nonché alle organizzazioni sindacali e professionali esistenti nel comune.

15) Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G. ”

● Con riferimento agli studi di accompagnamento del PRG e quindi delle sue varianti, l'art. 89 del DPR 380/01 recita:

“1) Tutti i comuni nei quali sono applicabili le norme di cui alla presente sezione e quelli di cui all'articolo 61, devono richiedere il parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.

2) *Il competente ufficio tecnico regionale deve pronunciarsi entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale.*

3) *In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al comma 2 il parere deve intendersi reso in senso negativo.*

● Con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico disposto dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia, le NTA prevedono all'art.24 (Procedure di integrazione e modifica del PAI) comma 7 che:

“Il parere favorevole dell'Autorità di Bacino costituisce presupposto necessario per l'adozione dell'atto di adeguamento dello strumento di governo del territorio. Nelle more dell'approvazione di tale strumento, l'Autorità di Bacino provvederà, ai sensi del precedente comma 4, alle modifiche cartografiche che si rendessero eventualmente necessarie.”

● Con riferimento alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al DLgs 4/2008 correttivo della parte seconda del DLgs 152/2006, la circolare esplicativa num. 1/2008 dell'assessorato all'Ecologia della Regione Puglia, al punto 3 “ambito di applicazione” recita:

“L'art. 6 del DLgs, ai commi 2, 3 e 4, specifica piani e programmi soggetti a VAS individuando: a) al comma 2 piani e programmi che sono comunque soggetti a VAS; b) ai commi 3 e 3bis, quelli sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS, per i quali cioè occorre valutare preventivamente se possono comportare detti effetti significativi sull'ambiente; c) al comma 4, i piani o programmi che sono comunque esclusi dalla VAS. In linea con l'esigenza di evitare appesantimenti procedurali e con quanto previsto ai commi 3 e 4 dell'art. 10 del decreto, la Valutazione di Incidenza è compresa nella VAS e la verifica di assoggettabilità a VIA di progetti previsti da piani sottoposti a VAS può essere condotta nell'ambito della stessa procedura di VAS nel rispetto di quanto espressamente previsto dal decreto”

Nel merito di quanto innanzi, l'art.6 delle DLgs 4/2008 precisa al comma 3 che:

“Per i piani e programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la Valutazione Ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano

avere impatti significativi sull'ambiente secondo le disposizioni di cui all'art. 12” (verifica di assoggettabilità)

● Il Parco dell'Alta Murgia (PAM) istituito con DPR 10 marzo 2004, prevede nella disciplina transitoria di cui all'allegato A, art.6 comma 2:

“l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici generali e le loro varianti generali o parziali, per la parte ricadente nel territorio del Parco, deve essere preceduta dal parere obbligatorio dell'Ente Parco”.

● Il credito urbanistico introdotto dalla legge statale 308/2004 art.1 comma 21/24 recita: *“21) Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, e' in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.*

22) In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.

23) Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.

24) L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 21 e 22 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, ai sensi dei citati commi 21 e 22, e' computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.”

● Con riferimento alla caducazione dei vincoli preordinati all'esproprio, si riporta di seguito l'art.2 della legge 1187/68:

“Le indicazioni del piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale non siano stati approvati

i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati. L'efficacia dei vincoli predetti non può essere protratta oltre il termine di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione. Per i piani regolatori generali approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge, il termine di cinque anni di cui al precedente comma decorre dalla predetta data.”

Si riporta ancora l'art.9 commi 2 e 3 del DPR 327/2001 sempre sulla stessa problematica:

“2) Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. (L)

3) Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (L) »

● I Piani di Zona di cui alla legge 167/62 sono disciplinati dall'art. 9 che recita:

1. I piani approvati ai sensi del precedente articolo 8 hanno efficacia per dieci anni (diciotto anni) dalla data del decreto di approvazione ed hanno valore di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per giustificati motivi l'efficacia dei piani può, su richiesta del Comune interessato, essere prorogata, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, per non oltre due anni. (il termine è di diciotto anni in quanto prolungato a quindici dall'art. 38 della legge n. 865 del 1971 e poi di altri tre anni dall'art. 51 della legge n. 457 del 1978)

2. L'approvazione dei piani equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti. 3. La indicazione nel piano delle aree occorrenti per la costruzione di edifici scolastici sostituisce a tutti gli effetti la dichiarazione di idoneità preveduta dall'art. 8 della legge 9 agosto 1954, n. 645. 4. Le aree comprese nel piano rimangono soggette, durante il periodo di efficacia del piano stesso, ad espropriazione a norma degli articoli seguenti, per i fini di cui al primo comma dell'art. 1.

● Con riferimento alla legge regionale 20/01, l'articolo 20 prevede:

“Omissis

4. Le varianti agli strumenti comunali di pianificazione urbanistica adeguati alla l.r. 56/1980 e non conformi alle prescrizioni della presente legge possono essere formate e seguono le disposizioni stabilite dalla vigente legislazione regionale e statale. Esse devono conformarsi al DRAG, ove esistente.

- Non si riportano di seguito i contenuti del DRAG, nella parte preliminare di formazione della variante in argomento, ma si intendono qui richiamati per quanto inerente i contenuti e gli indirizzi necessari per rendere il programma di lavoro a quelli coerente, come meglio appresso specificato. Resta inteso quindi che mentre la procedura di formazione ed approvazione della variante in argomento è quella prevista dall'art. 16 della legge 56/80, i contenuti della stessa sono quelli previsti nel DRAG e quindi, per i diversi aspetti che sono previsti nella variante, giusto quanto esplicitato nell'atto di indirizzo di cui alla delibera della Giunta Comunale 170 del 30/07/2010 ci si dovrà rifare a quanto disposto sulla costruzione del sistema delle conoscenze (sistema territoriale e quadro programmatico di area vasta; il sistema delle risorse ambientali; di quelle paesaggistiche; di quelle rurali; di quelle insediative; di quelle infrastrutturali) con le connesse analisi socioeconomiche e col bilancio della pianificazione vigente. Di qui i quadri interpretativi consentiranno i necessari approfondimenti sui “contesti territoriali” già quasi del tutto presenti nel PRG nell'ottica di un criterio di affinamento e verso la determinazione di una specifica distinzione tra parte strutturale e parte programmatica. Quanto sopra, pur sempre nell'ottica della variante tecnica di cui si discute non serve ad introdurre elementi nuovi che saranno rimandati alla formazione del PUG ma a migliorare le condizioni di gestione dell'attuale strumento.

02) Gli studi preliminari ed il dimensionamento

- Nel quadro dei contenuti strategici per il rinnovamento della pianificazione urbanistica generale e l'avvio dei programmi di rigenerazione urbana, anche intesi come varianti puntuali della vigente pianificazione, l'Amministrazione ha inteso come necessario e sostanziale un riordino tecnico dei contenuti della pianificazione vigente avviando un tavolo tecnico con la Regione per la definizione delle incongruenze e degli

errori. Detto tavolo ha concluso le proprie attività con la definizione di due fasi di lavoro, di cui la prima, oggetto di una serie di Conferenze di Servizi si è conclusa con la predisposizione della tavola unica di zonizzazione urbana per brevità intitolata tav.513 di cui la Regione ha preso atto con delibera di GR num1004 del 25 maggio 2012. Tale elaborato, fatto proprio dal Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo risulta essere un primo quadro di riferimento per l'avvio della c.d. "variante tecnica". Giova all'uopo ricordare che tale definizione, del tutto atipica rispetto alla vigente normativa, ha il solo obiettivo di spiegare che non sono previste in linea generale modificazioni della zonizzazione, degli indici e dei parametri, dettati da scelte politiche o istanze dei cittadini, ma che tale articolato quadro di operazioni è rimandato alla redazione del PUG in modo tale da affrontare in questa sede unicamente gli errori e le necessarie specificazioni (anche normative), con tutti i connessi approfondimenti, sulla gestione dell'attuale strumento generale.

● Rispetto ai contenuti del DRAG sulla fase preliminare (BURP 120/27), oltre alla redazione del Documento di Scoping ed all'avvio del Rapporto Ambientale relativi alla VAS di cui si dirà in seguito, la costruzione del sistema delle conoscenze, utilizzando le diverse fonti disponibili, dovrà riguardare: le risorse paesaggistiche (elementi strutturanti ed elementi identitari), i caratteri fisici e funzionali del territorio agricolo, i caratteri insediativi ed infrastrutturali (centro urbano e insediamento diffuso, attrezzature e spazi collettivi), le situazioni di degrado e di criticità (gli ambiti atipici e di rigenerazione), la situazione socio economica, il bilancio della pianificazione vigente. In particolare gli studi in argomento che allo stato risultano tutti avviati ed in avanzata fase di elaborazione, possono essere suddivisi per rapporti con la pianificazione sovraordinata:

- il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
- il Piano Urbanistico Territoriale Tematico del paesaggio (PUTT/p)
- il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) in via di formazione
- il Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE)
- il Piano di Tutela delle Acque (PTA)

Riguardano altresì la pianificazione comunale generale ed esecutiva:

- il PRG vigente
- la pianificazione esecutiva (SUE delle zone di completamento)
- la pianificazione esecutiva delle zone di espansione a vario titolo
- i PEEP
- il PIP
- il DPP del 2004
- il Piano Urbano del Traffico

Con riferimento alle condizioni di assetto generali e specifiche i quadri conoscitivi hanno interessato:

- la revisione degli edifici urbani di valore testimoniale (zone A2)
- la revisione degli edifici sparsi di valore testimoniale (zone A3)
- la carta dei servizi esistenti e di previsione
- il sistema delle armature infrastrutturali
- la carta di uso del suolo
- la carta di assetto idrogeomorfologico
- la carta dei vincoli

Attraverso tali analisi, i quadri interpretativi potranno restituire l'insieme delle criticità cui la variante tecnica dovrà fornire le prime risposte nell'ottica del riequilibrio disciplinare e della efficienza della pianificazione.

● La variante tecnica in ragione di contenuti del nuovo censimento sulla popolazione potrà arricchirsi delle informazioni a tutto il 2011 sulla popolazione e sulla sua distribuzione della stessa, nonché sui dati relativi alla consistenza edilizia con riferimento al tessuto urbano nei diversi settori che la compongono.

In questa sede, ai soli fini dei valori ricognitivi, di cui la variante tecnica dovrà rendersi portatrice, si richiama l'opportunità che vengano riorganizzati in forma sistematica i dati sulla distribuzione della popolazione e sull'edilizia esistente, costituendo una banca dati in grado di esplicitare il patrimonio conoscitivo allo stato disponibile: in tal senso lo studio potrà servire a meglio disciplinare la pianificazione esecutiva (di secondo livello) con particolare riguardo alle zone B3/pr ed alle zone che potranno essere oggetto, anche

in variante alla strumentazione vigente, di Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana.

03) Gli errori nella 513 e le conseguenti revisioni zonizzative

- Con riferimento a quanto esplicitato nella fase di formazione della tavola unica (la 513) di zonizzazione urbana, le tavole della variante tecnica assumono una caratterizzazione territoriale, come evidenziato nel quadro di unione della cartografia (già utilizzata per i primi adempimenti al PUTT/p): l'assemblaggio dei diversi fogli geo-referenziati, con un dettaglio equivalente alla scala 1:5.000 ha definito la copertura dell'intero territorio comunale in dodici tavolette di varia dimensione (usualmente editabili su supporto cartaceo in scala 1:10.000 entro il formato A0) di cui la "tavola tre" contiene globalmente l'urbano e le sue propaggini. Quanto sopra risolve in via definitiva le incertezze disciplinari dettate da disposizioni non sempre confrontabili dell'attuale documentazione del PRG e definisce un quadro coerente e geo-referenziato di tutti gli strati informativi delle analisi, della zonizzazione e della documentazione sistematica delle diverse tipologie di classificazione (gli edifici A2 ed A3; gli standard e le zone F; gli ambiti territoriali intesi come beni paesistici - ATD e come livello di valore - ATE; la caratterizzazione ambientale sotto i diversi aspetti delle specifiche emergenze;)

- Con la conclusione della prima fase (la tavola unica di zonizzazione urbana), si avvia il successivo lavoro di correzione degli errori e delle incongruenze riportate nell'elenco della prima e seconda fase (giusta delibera di Giunta num.174 del 23 giugno 2011); detto elenco potrà in ogni caso essere integrato da tutti gli approfondimenti svolti in corso d'opera ed anche dalla promozione di segnalazioni dei privati cittadini da attuarsi nel quadro della partecipazione e della concertazione.

In particolare le incongruenze riguardano: alcuni immobili classificati A3; alcune maglie classificate zone B (intese come sottozone B1/2, B3/4, B5 e B3pr); alcuni servizi e parti di viabilità, alcune maglie classificate come zone di espansione di tipo C e come zone produttive di tipo D; ulteriori precisazioni sugli standard ed altre segnalazioni pervenute dalle categorie professionali. Detta documentazione, oggetto della richiamata

deliberazione di Giunta (che si allega al presente documento), si compone, oltre l'elenco, di una tavola di inquadramento dei diversi punti, della scheda documentale esplicativa dell'errore e della ipotesi di soluzione, della documentazione tecnica (tavole di zonizzazione dei diversi strumenti, aerofotogrammetria, ortofoto, catastale o altra documentazione) necessaria ad una puntuale focalizzazione del problema.

- La variante al tracciato ferroviario della Bari nord e le recenti determinazioni di merito, assunte insieme agli Enti competenti, rappresentano di fatto un'evoluzione dell'attuale zonizzazione, talché si rende necessario adeguare le previsioni anche con riferimento alle nuove stazioni ed annesso infrastrutture.
- Nel quadro di verifica delle tipizzazioni specifiche delle zone agricole E1, E2, E3 andranno puntualizzate alcune incongruenze tra gli elaborati della zonizzazione urbana e territoriale; andranno verificate le condizioni delle zone agricole speciali (irrigue) rispetto alle effettive vocazioni del territorio. Sempre nello stesso quadro di verifica, per le zone soggette a vincoli, in aderenza al riporto del regime giuridico delle aree, andranno classificate tutte quelle parti di territorio soggette a vincoli puntuali, diffusi e di categoria così come prospettati dal PUTT/p e dalla vigente legislazione in materia (vincoli paesistici diretti ex lege 1497/39, galassini e vincoli ex lege 431/85; vincoli idrogeologici, vincoli faunistici, vincoli ex lege 19/97, SIC e ZPS, ecc): tale contesto di analisi dovrà verificare la sussistenza, aggiornare il quadro (ove carente) e monitorare l'efficacia disciplinare delle diverse categorie innanzi richiamate.
- Nel quadro del recupero di aree del tessuto rurale, già compromesse da fenomeni di edilizia esistente (legittima e/o legittimata), così come sommariamente prospettata nelle prescrizioni del vigente PRG (piani di recupero), andranno svolte le opportune analisi al fine di perimetrare più puntualmente i contesti e determinarne le condizioni di completamento infrastrutturale, di servizi ed edilizio, anche rispetto al cambio d'uso degli immobili (senza aumenti di superfici e di volumi) con particolare riferimento alle zone E3.
- Con riferimento agli studi sulle aree di interesse archeologico presenti nel territorio comunale, svolti con la partecipazione della Soprintendenza e del Politecnico dovranno essere valutate le opportunità di tutela necessarie, al fine di garantire il mantenimento

dei valori storico testimoniali nel quadro potenziale delle trasformazioni: anche in questo caso l'avvio di consultazioni con gli Enti e la raccolta di segnalazioni a cura dei cittadini potrà costituire un momento di arricchimento per la costituzione di una banca dati.

- Rispetto al PIP approvato alla fine degli anni novanta, andranno verificate eventuali ulteriori modificazioni e rettifiche connesse al quadro delle opere pubbliche realizzate o in programma di realizzazione (strade e parcheggi, svincoli e rondò, ecc) e saranno promosse una serie di consultazioni per verificare la coerenza degli indirizzi della pianificazione con le effettive esigenze di sviluppo.
- Come meglio di seguito precisato, il riporto dei servizi (esistenti e di previsione) dovrà aver preso le mosse da un puntuale nuovo censimento (con annessa quantificazione) di tutte le preesistenze che faccia proprio quanto già esplicitato nel DPP del 2004, aggiornando tutta la materia con nuove attività di verifica e catalogazione. In tal senso, si ritiene opportuno, nel quadro della tavola di zonizzazione, che tutto l'esistente venga riportato con propria autonoma retinatura (perimetrazione, quantificazione e qualificazione delle varie entità) e la numerazione di riferimento all'elenco desunto dal nuovo censimento (standard e zone F), mentre le restanti aree di previsione potranno indistintamente mantenere la destinazione a servizi ed essere finalizzate per i prevedibili utilizzi.
- Rispetto ai contenuti della tavola di zonizzazione esistente e della connessa disciplina normativa delle trasformazioni, si dovrà provvedere ad un riordino di tutti i rispetti stradali precisando la natura del vincolo, un dimensionamento coerente con la vigente disciplina, eliminando quei fattori che possano creare incertezza sulla effettiva destinazione urbanistica ai sensi del DM 1444/68, ma specificando puntualmente l'entità dimensionale caso per caso (la profondità della fascia di rispetto con le limitazioni d'uso) e la connessa disciplina.
- Nel quadro della riforma regionale sui comparti di minimo intervento, i nuovi criteri della pianificazione di secondo livello consentono la formazione di lotti minimi di intervento urbanistico, anche riferita a sole parti dell'intera maglia omogeneamente tipizzata previa disposizione di uno studio che investa tutto il complesso delle aree da

pianificare, costituendo una sorta di piano quadro, che avalli la fattibilità delle trasformazioni di tutto il compendio immobiliare, individui in forma strategica la disposizione complessiva delle urbanizzazioni primarie e secondarie, faccia salvi i diritti dei terzi ed individui i tessuti edificati eventualmente da escludere (sedime e pertinenza) nel quadro delle trasformazioni con una migliore formulazione della norma (attuate art. 7.5 delle NTE). Giova all'uopo ricordare che nel caso di SUE non ancora convenzionati, gli stessi possono costituire momento di riferimento per il comparto entro il quale ridefinire il lotto minimo di intervento.

- La questione degli autoparco nel tessuto urbano e periurbano dovrà essere affrontata disciplinando la materia, a prescindere dalle destinazioni urbanistiche specifiche e provvedendo ad individuare parametri coerenti (zone coperte, recinzioni, ingressi, volumi ammissibili, ecc) per un armonico sviluppo dell'attività e del servizio.
- Con riferimento alla fascia di rispetto cimiteriale ed al perimetro che la circonda, la stessa potrà essere opportunamente ridisegnata in ragione dei futuri ed organici sviluppi del cimitero, minimizzando le quantità necessarie (in coerenza con la norma), rendendole compatibili con il tessuto urbano consolidato ed indicando in sede disciplinare i possibili utilizzi nelle aree comprese. Tali risultanze potranno essere trascritte, ove risulti concluso l'iter amministrativo in capo al Prefetto, secondo la vigente normativa in materia.
- Nel quadro dei contenuti accessori della tavola di zonizzazione (urbana e della frazione di Montegrosso) dovrà essere riportata la delimitazione del centro urbano ai sensi del Nuovo Codice della Strada.
- Le nuove tavole di zonizzazione dovranno tra l'altro riportare i limiti ed i contenuti del PP delle zone produttive (piano Losapio) nonché ogni altra modificazione zonizzativa ed ogni altra modificazione specificativa connessa a strumenti speciali quali la legge 122/98 (SUAP); la legge 8/98, la legge regionale 21/08, ecc.
- Resta inteso che i nuovi indirizzi sulla pianificazione esecutiva (piani quadro e lotti urbanistici minimi di interventi) dovranno promuovere un organico disegno della viabilità interna (perequativo e coerente nei rapporti tra i diversi lottizzanti) mentre la disciplina normativa (NTA) dovrà introdurre una revisione delle altezze massime nelle

zone di espansione residenziale (C1,C2 e D5) nel caso in cui si debba consentire l'accoglienza di volumi provenienti da altre zone (non più edificabili) nell'esercizio di attività di perequazione, compensazione, trasferimenti (distretti perequativi).

- Con riferimento alla definizione dei diversi perimetri riportati nel vigente PRG, oltre quanto connesso alle zone di edilizia economico popolare, si ritiene dovrà essere eliminato il perimetro del PdF, essendo lo stesso oramai privo di significati ai fini del PRG.

04) La verifica degli standards e la riforma delle zone F

- Le zone a servizi (zone F di PRG) non attuate dismettono qualsiasi significato in termini di vincolo preordinato all'esproprio e, assumendo valore conformativo, confermano ai privati proprietari l'opportunità di poter essere attuate. Resta in capo al dimensionamento, l'obbligo di stabilire in via preliminare, attraverso il bilancio urbanistico comunale: i minimi necessari rispetto agli abitanti insediati; la quantità esistente riscontrabile nell'azione di verifica; il pregresso cui il pubblico deve in prima analisi una risposta programmatica; il quantitativo di aree residue conformemente tipizzate all'interno delle quali reperire e sviluppare il pareggio delle esigenze ed incrementare, nell'ambito delle ulteriori quantità, altre opportunità di intervento a cura dei privati, anche connesse alla vigente legislazione regionale sulla edilizia sociale e sulla rigenerazione. Resta inteso che anche per il caso in argomento deve valere l'opportunità di utilizzare maglie dimensionalmente più ridotte definendo un piano quadro di riferimento (nel rispetto dei diritti dei terzi).

- La variante in argomento dovrà affrontare in via preliminare un aggiornamento ed una verifica delle aree destinate a standards e zone F con un nuovo censimento e puntuali verifiche sul territorio in grado di fornire la effettiva consistenza delle risorse disponibili. Nel quadro di tale attività, si dovranno tenere in considerazione le risultanze della pianificazione attuativa, distinguendo per questa le lottizzazioni approvate, convenzionate ed eseguite (entro le quali la presenza di standard rappresenta una realtà efficace nella gestione del territorio); le lottizzazioni approvate, convenzionate ma ancora in fase di esecuzione, in cui le aree rappresentano un potenziale (già nella

disponibilità patrimoniale della pubblica amministrazione); le lottizzazioni approvate o in via di approvazione (presentate e considerate conformi) ma non ancora convenzionate che, ai fini della patrimonialità pubblica, non esplicano altro che una semplice quanto inefficace previsione.

- Nel quadro della operatività innanzi espressa, il bilancio urbanistico comunale potrà rappresentare una prima fase di approccio verso il problema, definendo numericamente: l'effettivo bisogno minimo ai sensi del DM 1444/68; le quantità esistenti (eventualmente rettificate secondo i criteri di cui alla delibera 6320) comprensive delle aree pubbliche, effettivamente considerabili quali "aree di riserva"; il pregresso in termini di quantità ancora da reperire nei diversi settori secondo la quantificazione di cui al richiamato DM 1444/68 sui servizi di quartiere e sulle aree a valenza urbana e territoriale.
- Una precisazione sulle aree di riserva dovrà essere svolta verificando, con riferimento alle pregresse analisi ed ai contenuti della tavola 11 sui servizi esistenti del vigente PRG, quali di quelle in tal modo classificate sono effettivamente di proprietà pubblica e quali invece, essendo di proprietà privata, rientrano nel novero delle mere previsioni (quand'anche conformative) del PRG.
- Nel quadro delle attività connesse alla variante tecnica, andranno distinte quindi le aree attuate rispetto a quelle di previsione: una volta conclusa la verifica ricognitiva sugli standard e sulle zone F esistenti con la numerazione di riferimento e le specifiche nella scheda riepilogativa, gli standards (e zone F) esistenti potranno essere esplicitati in un elaborato autonomo e poi introdotti nelle tavole di zonizzazione con specifico retino o poligono che riporti unicamente il riferimento all'elenco; tutte le altre aree verranno riportate con un altro retino omogeneo come maglie di previsione per standards e/o zone F da attuarsi secondo la disciplina delle NTA.
- Nel quadro delle attività di verifica ricognitiva andranno considerati gli interventi in via di attuazione a cura del settore LLPP, al fine di consentire un adeguato aggiornamento della specifica documentazione: si richiama a titolo esemplificativo la questione della ferrovia, dell'area attrezzata e delle connesse infrastrutture.

05) La revisione delle zone A2 ed A3 secondo i criteri di cui alla DGR 6320/89

- Nel quadro delle diverse problematiche emerse all'indomani della definitiva approvazione del PRG vigente, gli edifici di valore storico testimoniale classificati come A2 erano riportati in una tavola dell'urbano in scala 1:2.000 con la numerazione degli isolati (Elaborato integrativo N.7) e definiti in un elenco (Elaborato integrativo N.7a) in cui venivano riportati: l'isolato, le strade su cui lo stesso si affacciava ed i civici con la distinzione degli isolati di valore monumentale e quelli di valore testimoniale.

Con riferimento ad alcune eccezioni sollevate su tali determinazioni, in ragione di una mancata e puntuale esplicitazione dei motivi che avevano indotto a tale classificazione che determinava tra l'altro alcuni pregiudizi al regime di edificabilità dei suoli, tutta la materia è stata riformata in uno studio già avviato ai tempi del DPP del PUG e successivamente formalizzato all'Amministrazione. Il nuovo studio, riprendendo tutta la materia, dovrà innanzi tutto motivare le scelte da operare attraverso una adeguata schedatura documentale e critica ed ha rimandato alla disciplina normativa di cui si dirà appresso il compito degli indirizzi di tutela, delle direttive e delle prescrizioni di una categoria delle zone A che ai sensi del DM 1444/68 deve vivere di una autonomia zonizzativa e non già come semplice classificazione di un valore testimoniale.

- Con riferimento agli immobili A3 riportati nella tavola di zonizzazione urbana, la Regione con propria prescrizione aveva richiesto per le ville urbane, una puntuale perimetrazione del sedime del bene e della pertinenza (Elaborato integrativo N.9), per i beni sparsi nel territorio una tavola riepilogativa degli edifici (Elaborato integrativo N.8) ed un elenco delle zone classificate A3 (Elaborato integrativo N.8a) nel quale si trova: la numerazione progressiva di riferimento, il nome, il numero del foglio catastale e le relative particelle, la tipologia e l'eventuale anno di costruzione. Stanti le problematiche emerse sulla non motivata qualificazione delle scelte operate; considerati i contenuti della deliberazione di Consiglio Comunale (num 43. del 12 maggio 1998) che rendeva a tutti gli edifici, classificati di tale categoria, l'opportunità di essere utilizzati come strutture di tipo D7; tenuto conto di alcune incongruenze peraltro già evidenziate nella tavola 513 e nella successiva valutazione degli errori, detto studio dovrà essere

globalmente riformato (con nuovi fabbricati e l'eliminazione di quelli non già significativi), motivando le scelte operate attraverso una adeguata schedatura documentale e critica e rimandare alla disciplina normativa il compito degli indirizzi di tutela, delle direttive e delle prescrizioni di una categoria delle zone A, che ai sensi del DM 1444/68 deve vivere di una autonomia zonizzativa e non già come semplice classificazione di un valore testimoniale.

- Con riferimento alle A3 classificate urbane, ai fini di un mantenimento dell'interesse privato a preservare il bene testimoniale, la disciplina normativa potrà riconoscere (in analogia agli edifici ricadenti nelle maglie di espansione) dei meccanismi compensativi anche con il coinvolgimento della Pubblica Amministrazione.
- Con riferimento alle A3 in genere la disciplina normativa potrà articolare le opportunità di mantenimento e di sviluppo anche col cambio di destinazione d'uso in strutture turistico ricettive, sempre nel mantenimento dei valori storico testimoniali che ne hanno determinato la classificazione.

06) Le zone di 167 e le modalità di intervento

- Nel quadro delle problematiche da affrontare, sin dai tempi della formazione del vigente PRG, si pose il problema di adeguare il perimetro dei tre Piani di Zona, tenuto conto delle specifiche vicende che ne hanno caratterizzato l'approvazione e la esecuzione. Allo stato, oltre la necessità di una maggiore coerenza sul perimetro e l'attualizzazione con riferimento agli strumenti speciali in essere (il PRU di San Valentino e la proposta di PIRU per Monticelli) che ne hanno in parte modificato i contenuti e la disciplina, andrà recuperata per le aree non espropriate l'effettiva disciplina giuridica di esecuzione, tenuto conto della decadenza degli strumenti per decorrenza dei termini (diciotto anni) e la necessità di utilizzo di aree residue, sempre facendo ricorso alla vigente disciplina urbanistica introdotta dalla legge regionale 21/08 (sulla rigenerazione urbana) e dalla legge regionale 12/08 (sulla edilizia sociale).
- La 167 nord ovest di Monticelli denominata nel PdF come Piano di Zona C1 è un piano esecutivo che sotto il profilo giuridico non ha assunto alcun valore, essendo stato annullato. Pur tuttavia lo stesso ha trovato in larga parte attuazione con la realizzazione



di edilizia a vario titolo, infrastrutture e servizi. Il piano, oggetto delle necessarie rivisitazioni anche attraverso i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU), dovrà essere valutato in ragione del perimetro che interessa frange urbane del tutto sature, che in ogni caso dovranno trovare adeguata disciplina normativa di riferimento.

- La 167 ovest di San Valentino, denominata nel PdF come Piano di Zona C2, ha avuto attuazione concentrando tutta l'edilizia residenziale in un nucleo principale e ponendo al contorno i servizi a vario titolo. Detto strumento, stante la carenza infrastrutturale prevista nella fase di prima attuazione e la conseguente marginalità del quartiere, è stato rivisitato con un Piano di Recupero Urbano (PRU) attualmente ancora in fase di esecuzione che ne ha ridisegnato alcuni aspetti infrastrutturali e di servizio, lasciando in ogni caso tutta la fascia al contorno al di fuori (rispetto al PRU) di qualsivoglia effettivo utilizzo. Anche in questo caso la variante dovrà provvedere a qualificare le aree marginali, affidandole ad un processo di rigenerazione urbana come momento di equilibrio tra i contenuti del piano esecutivo, i progetti edilizi ed infrastrutturali di intervento (tra pubblico e privato) e gli eventuali effetti di variante allo strumento generale connessi.

- La 167 nord denominata nel PdF come Piano di Zona C3, è stato quello che, tra i tre strumenti in argomento, ha avuto una pianificazione ed una esecuzione più organica. Allo stato, il piano risulta scaduto ed a prescindere da qualche necessaria precisazione sulle incongruenze (esemplificativamente, il benzinaio di via Barletta e la sovrapposta previsione di parcheggi) e sulle aree (a varia destinazione) non ancora attuate.

- Nel quadro delle problematiche sui Piani di Zona e sulle opportunità residuali di intervento, la variante tecnica al PRG dovrà tenere conto, del regime giuridico delle residue aree trasformabili nel rispetto delle NTE e delle destinazioni d'uso previste dal PdZ quand'anche caducato.

07) Il vincolo preordinato all'esproprio

- L'evoluzione disciplinare della giurisprudenza sulla caducazione dei vincoli pone oggi la problematica delle aree tipizzate a servizi (di previsione) del vigente PRG potendosi ipotizzare, come in effetti si è fatto nello sviluppo della problematica, un

valore conformativo alla destinazione, talché la stessa assume un significato stabile e distinto dalle aree effettivamente (e sostanzialmente) preordinate all'esproprio.

Particolare attenzione dovrà quindi essere riservata, alla disciplina normativa, alla definizione del lotto minimo (cui estendere la pianificazione di secondo livello) ed all'atto di convenzione, al fine di rendere agevole il concreto intervento a cura dei privati.

08) Il sistema della viabilità di previsione

- Rispetto alle diverse previsioni di assetto a cura del pubblico e del privato, un significato particolare assume tutta la problematica delle strade di PRG e degli spazi a quelle complementari previste nell'attuale zonizzazione (piazze parcheggi ecc) che pertanto, dovranno essere affrontate nelle specificazioni della vigente zonizzazione e nell'apparato disciplinare delle NTA.
- Il vigente PRG disegna, nel quadro della zonizzazione urbana, una complessa rete di viabilità ed in alcuni casi di piazze e di zone destinate a parcheggi (di cospicue dimensioni): nel quadro della vigente normativa in materia, considerato che alcune di tali previsioni hanno evidenziato contraddittorietà (rispetto a preesistenze edilizie consolidate) e conflitto con altre di tutela esplicate dallo stesso documento, valutata la necessità di definire attraverso una attenta analisi sull'assetto delle previsioni infrastrutturali (urbanizzazioni primarie) le effettive esigenze connesse allo sviluppo urbano e considerata l'esiguità di risorse pubbliche, si ritiene che la variante tecnica, attraverso uno studio specifico debba analizzare le previsioni rispetto alla zonizzazione, agli interventi già attuati, in via di attuazione e quelli ancora non avviati, distinguendo le specificità del consolidato da quelle delle espansioni e quelle della pianificazione di recupero o di rigenerazione.

09) Le zone agricole

- La vigente pianificazione individua tre distinte zonizzazioni relative al comparto rurale: la prima relativa al tessuto agricolo ordinario; la seconda connessa alle zone irrigue, la terza relativa alle aree interessate da vincoli o da emergenze paesaggistiche.

Nel quadro di riferimento dettato dal DRAG a proposito dei contesti, la variante tecnica dovrà innovare il sistema delle conoscenze, partendo da un'analisi dell'uso del suolo delle colture, delle risorse paesaggistiche, dei diversi elementi identitari, dei caratteri insediativi ed infrastrutturali. In tale operazione andrà verificato il sistema dei vincoli che consentirà di aggiornare il quadro delle NTA, nella procedura, nella definizione degli obiettivi e nella disciplina delle trasformazioni.

In linea generale, senza discostarsi dalla vigente disciplina in materia, la variante dovrà svolgere una analisi puntuale sulle zone irrigue; verificare il livello infrastrutturale del tessuto periurbano ed extraurbano; esaminare i contesti rurali oggetto di significativi processi di antropizzazione con la formazione di tessuti spontanei di seconde case e dettare per quelli adeguati indirizzi sul recupero; specificare la vincolistica e le connesse finalità. Dette attività andranno con tutta evidenza coordinate con i lavori dell'adeguamento paesaggistico di cui all'art. 5.06 delle NTA del PUTT/p di cui si dirà appresso.

10) La questione della rigenerazione

- Rispetto ai processi di pianificazione esecutiva sulla valorizzazione delle aree marginali, anche in variante allo strumento generale e nell'ottica di poter accedere alle risorse comunitarie, giusta disposizione regionale, il Comune ha predisposto, un Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DP RU) nell'agosto del 2011 al fine di individuare: le articolate problematiche connesse al degrado fisico e sociale; gli obiettivi generali e specifici del miglioramento urbano, con gli ambiti di potenziale intervento; la politica della perequazione e della compensazione; i criteri di valutazione su fattibilità economica e sulla sostenibilità; la partecipazione e le prime risultanze. Detto documento, analizzando i principali nodi del degrado urbano nella questione delle B3 di recupero, delle zone R specificate nel DPP del PUG del 2004 e del centro antico, presuppone un processo di pianificazione in grado di incidere sui nodi sostanziali cui a distanza di anni si deve ancora una concreta risposta: nei fatti vengono individuati sei settori che si dipartono dal nucleo focale del centro antico. Nell'ambito del centro antico non va dimenticato il PIRP di Largo Grotte allo stato in via di attuazione.

- La variante tecnica, nel quadro dei procedimenti previsti ed in fase di attuazione, potrà riconsiderare la perimetrazione dei contesti di cui si è detto, al fine di rimandare alla definizione delle trasformazioni e della connessa disciplina ogni determinazione di merito.

11) La revisione delle NTA

- Nel quadro dei contenuti vigenti, si rende preliminarmente necessario eliminare tutte quelle parti descrittive che non attengono al corpo normativo che regola le trasformazioni: da tale presupposto si potrà definire una riorganizzazione dell'intera disciplina anche in considerazione degli indirizzi dettati dal DRAG.
- Con riferimento ai contenuti del DRAG ed in ragione di una serie di elementi innovativi connessi all'adeguamento paesistico ed alla VAS andrà valutata l'opportunità di individuare tre livelli normativi distinti: il primo di natura generale sugli obiettivi, l'articolazione e gli elaborati; il secondo di natura strutturale, riguarderà le invarianti e la definizione dei diversi contesti; il terzo, di natura programmatica sarà connesso alla disciplina normativa delle trasformazioni specifiche, sia attraverso strumenti di secondo livello, sia attraverso interventi diretti con la revisione delle attuali norme.
- Tra gli argomenti programmatici oggetto di riforma, andranno affrontate alcune questioni di carattere generale riguardanti: gli immobili ed il relativo uso; le destinazioni urbanistiche; la destinazione d'uso; il cambio di destinazione d'uso; i vincoli preordinati all'esproprio; i contenuti della disciplina zonizzativa; l'intervento diretto; gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE); gli strumenti di verifica di compatibilità specifica. Potranno essere affrontate semplificazioni procedurali riguardanti: le zone soggette a vincoli paesaggistici; le zone identificate come aree protette; le zone soggette a vincolo idrogeologico; le strutture vegetanti soggette alla LR 14/07 e gli espianti; le zone soggette alla disciplina del PAI; le fasce di rispetto stradale, ferroviario ed idrico; le distanze di rispetto e servitù per il trasporto di energia; le zone di rispetto cimiteriale; ulteriori rispetti; le zone oggetto di inedificabilità. Potranno essere affrontati i diversi aspetti della disciplina sui beni di valore storico testimoniale (zone A) riguardanti: i caratteri generali; le componenti principali:

definizioni; gli interventi sulle componenti principali; le componenti accessorie: definizioni; gli interventi sulle componenti accessorie; la disciplina delle trasformazioni: fattori prestazionali; il centro antico (A1); gli immobili urbani di valore storico testimoniale (A2); gli immobili sparsi di valore storico testimoniale (A3); altri immobili di valore storico (A4); la verifica sulle capacità prestazionali; le disposizioni finali e transitorie.

Potranno essere affrontati i diversi aspetti della disciplina sulle diverse zone a prevalente destinazione residenziale riguardanti: le zone di completamento: disposizioni generali; i tessuti di impianto consolidato; le zone B3-4-5: tessuti di completamento; le zone PEEP (C1PdF,C2PdF,C3PdF); le zone B3pr: zone di recupero; le zone di espansione: disposizioni generali; le zone C1: zone residenziali; le zone C2: zone residenziali miste; le zone C3: zone residenziali estensive.

Potranno essere affrontati i diversi aspetti della disciplina sulle diverse zone a prevalente destinazione produttiva riguardanti: le zone D: generalità; le zone D1: aree per industrie (esistenti e di progetto); le zone D2: aree per l'artigianato (esistenti e di progetto); le zone D3: aree per la trasformazione del prodotto agricolo; le zone D4: aree fieristiche; le zone D5: aree destinate al terziario direzionale; le zone D6: aree destinate a specifiche attività turistiche; le zone D7: aree destinate ad attività agrituristica; le zone D8: aree a vocazione turistica; le zone E: aree produttive primarie generalità; le zone E1: aree a conduzione agricola; le zone E2: aree irrigue; le zone E3: aree vincolate.

Potranno essere affrontati gli aspetti della disciplina sulle diverse zone a servizi di quartiere ed a valenza territoriale (F) riguardanti: le generalità; le opere di UP esistenti; le opere di UP di previsione; le opere di US esistenti; le opere di US di previsione; le aree di riserva; le zone F esistenti; le zone F di previsione; la disciplina delle cessioni o delle monetizzazioni.

Potranno essere affrontati ulteriori aspetti di carattere generale riguardanti: il credito urbanistico (da perequazione, compensazione, premialità e delocalizzazione); le costruzioni irregolari; i titoli abilitativi in deroga; le differenze tra elaborati; il riferimento normativo; la programmazione pluriennale; le disposizioni conclusive.

- Con riferimento alle zone D6, D7 e D8, la normativa, oltre l'obbligo di redazione di un SUE, previo il mantenimento dell'atto di asservimento delle aree al manufatto, dovrà consentire l'intervento diretto, se in presenza di unità di minimo intervento previsto per le zone "E" e con l'applicazione delle relative norme. Nel quadro delle riforme, per tali zone, andranno corrette le specificazioni sulla distanza dai confini.

12) Verifiche ed approfondimenti sulla geomorfologia, sull'idrologia e sul PAI

- Nel quadro delle attività propedeutiche alla formazione della variante tecnica si rende necessaria una verifica dell'assetto morfologico, geologico ed idrogeologico dell'intero territorio comunale, anche in considerazione di tutta la nuova legislazione in materia e della obsolescenza degli approfondimenti svolti in sede di redazione del PRG.
- Nel quadro delle problematiche connesse al PAI ed al rischio idraulico che interessa il centro abitato, dovranno essere svolti tutti i necessari approfondimenti al fine di valutare puntualmente le condizioni del rischio e della pericolosità idraulica delle aree: in tale contesto andranno valutate le opportunità di intervento per mitigare le condizioni connesse al tracciato del torrente Ciappetta nel centro urbano.
- In ultimo rispetto alla nuova carta idro-geo-morfologica andranno valutate le opportunità di condividere la nuova cartografia tematica disposta dall'Autorità di Bacino.
- Nel quadro delle risultanze di tutte le attività innanzi descritte andranno verificate le opportunità di applicazione dei contenuti di cui alla legge 308/04 (art. 21/24).

13) L'adeguamento paesaggistico ed ulteriori adeguamenti

- La questione dell'adeguamento paesistico (di cui all'art. 5.06 delle NTA del PUTT/p) del vigente PRG pone l'attenzione su una integrale rivisitazione, oltre che del sistema vincolistico (da aggiornare e verificare), dei beni ovvero degli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) anche in ragione dei contenuti della carta idrogeomorfologica e della bozza del PPTR che la Regione ha in questi anni predisposto.

Fremente restando le specificazioni tra emergenze ambientali e valori paesaggistici da sottoporre a tutela, la revisione dovrà riguardare :

- i beni geologici, geomorfologici ed idrogeologici (con particolare riguardo al sistema delle acque, delle lame, delle grotte e delle emergenze di singolare valore);
 - i beni naturalistici con la necessaria distinzione tra: i boschi, la macchia, la gariga (zona murgiana) e le singolarità diffuse (alberi di particolare valore storico e testimoniale);
 - i beni storico testimoniali con particolare riguardo alle aree di interesse archeologico come già evidenziate negli studi svolti in ragione del protocollo tra la Soprintendenza, il Politecnico ed il Comune.
 - i beni diffusi del paesaggio agrario con particolare riguardo a quegli elementi che ne costituiscono le diverse identità (muri a secco, ecc)
- Nel quadro della recente legislazione regionale (3/09) che ha reso autonoma la formazione e l'approvazione del Regolamento Edilizio dai procedimenti della pianificazione urbanistica, l'attuale testo, i cui contenuti sono stati riconosciuti inadeguati sin dalla formazione del vecchio DPP del PUG approvato nel 2004, potrà essere riformato partendo da una serie di incontri con le categorie al fine di formulare un documento più snello, adeguato alle ultime esigenze della disciplina delle trasformazioni (in materia di edilizia, di impianti, di contenimento ed efficienza, di manutenzione programmata, di capacità prestazionali, di procedimenti amministrativi, ecc). Tale operazione, sarà avviata contestualmente alla procedura della variante.

14) Informatizzazione ed aggiornamento

- La base cartografica di riferimento si ritiene possa essere in prima fase mantenuta anche con riferimento all'assemblaggio dei fogli in scala 1:5.000 nelle 12 tavole di riferimento che coprono l'intero territorio comunale: resta ferma l'opportunità di provvedere nel tempo ad aggiornamenti della stessa in modo da poter trasportare coerentemente tutti i contenuti dell'attuale processo di informatizzazione della zonizzazione e gli strati informativi connessi a studi specifici di settore e di tutela.
- La informatizzazione in argomento potrà quindi costituire, in uno con gli aggiornamenti di cui si è detto e la rimanente documentazione disponibile, la base

documentaria per l'arricchimento del Sistema Informativo Territoriale da mettere in rete per una corretta e condivisa gestione del territorio comunale e della sua pianificazione.

15) La Valutazione Ambientale Strategica

● Nell'ottica di poter definire un momento di raccordo delle diverse iniziative in campo urbanistico e di tutti gli studi svolti come azioni propedeutiche alla stesura del PUG (analisi relative al vecchio documento programmatico del PUG, documento preliminare della rigenerazione urbana, approfondimenti derivanti dal nuovo censimento, ecc), la Valutazione Ambientale Strategica relativa alla variante tecnica ed ai diversi problemi di assetto che la stessa affronta, costituisce un primo banco di verifica propedeutico anche alla ventura redazione del PUG.

Lo studio, pur agganciandosi ad una pianificazione oramai consolidata, sarà chiamato ad analizzare lo stato dell'ambiente nel contesto urbano ed extraurbano, a confrontare i contenuti con piani e programmi sovraordinati, a valutare gli effetti potenziali sull'ambiente ed avviare le necessarie azioni di monitoraggio.

Nel quadro della vigente disciplina in materia, il Documento di Scoping, in uno coi contenuti programmatici qui prospettati, costituiranno la base di quel percorso partecipativo e concertativo che la variante tecnica pone come presupposto anche per la futura pianificazione urbanistica generale.

● In particolare il percorso formativo della verifica seguirà le diverse fasi come disposte dalla normativa in materia:

- a) il documento di scoping;
- b) l'elaborazione del rapporto ambientale;
- c) lo svolgimento di consultazioni;
- d) la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;
- e) la decisione;
- f) l'informazione sulla decisione;
- g) il monitoraggio.

14) Conclusioni a cura dell'Assessore

Dal primo giorno di insediamento della attuale Amministrazione, abbiamo ribadito che la vigente strumentazione urbanistica della Città di Andria, necessita di una rivisitazione di tutte le problematiche e gli errori riportati nella documentazione ufficiale, problemi ed errori che nel corso degli anni ha prodotto non pochi problemi nella applicazione in gran parte del territorio comunale.

Le linee guida che ci hanno spinto, prima ancora della predisposizione di un nuovo PUG, alla rivisitazione e correzione del vigente PRG, nasce dalla consapevolezza di avere l'obbligo di restituire ai nostri concittadini, fino a quando si procederà alla predisposizione del nuovo Piano Urbanistico Generale, un Piano che sia il meno possibile interpretabile, il più possibile chiaro ed efficace, con la convinzione che non va tipizzato un ulteriore centimetro quadrato del nostro territorio e che le zone F non debbano prevedere alcuna mutazione urbanistica, se non nei casi di palesi errori già segnalati nella denominata fase 2 del Documento Ricognitivo. In tale ottica si incardina, altresì, l'obiettivo di garantire a tutti i cittadini il riconoscimento dei propri diritti per le zone edificabili, che a causa di successive normative non urbanistiche, hanno portato alla inedificabilità delle loro aree (Istituzione dell'AdB e primo PAI nel 2005) e quindi alla predisposizione delle previsioni perequative tese comunque a salvaguardare il consumo del territorio.

Altresì sarà necessario procedere alla revisione delle Zone A2 e A3, con l'applicazione chiara ed univoca della normativa prevista onde evitare come già accaduto in passato nel vigente PRG inutili e dannosi contenziosi, e pertanto seguendo pedissequamente quanto stabilito dalla Circolare Regionale 6320 del 1989, si procederà alla loro nuova classificazione e contestualmente la revisione dell'apparato normativo che di fatto ha ingessato gran parte di detti fabbricati.

Altro capitolo che necessita chiarezza sono le zone non attuate rispettivamente esistenti nelle ex zone C1, C2, C3 di PdF, che hanno tenuto suoli e proprietari in ostaggio per ormai diciassette anni.

Inoltre la necessità di aggiornamento della cartografia, del riporto delle opere pubbliche realizzate, degli standard attuati e/o già ceduti alla P.A., delle modifiche su



viabilità fatte su piani pubblici (PIP, PRU, ecc) e/o con strade spontanee, merita particolare attenzione al fine di avere sempre una cartografia leggibile e il più possibile rispondente allo stato dei luoghi.

Anche il riporto dei perimetri in ambito paesistico del Parco Nazionale dell'Alta Murgia, e la revisione è un elemento la cui importanza non va sottaciuta.

Infine crediamo che questo percorso, già iniziato con la unificazione delle Tavole 5 e 13 del vigente PRG, possa portare la Città di Andria verso quella crescita culturale che da un lato faccia capire che non servono nuove aree edificabili oltre a quelle già tipizzate e si punti più alla qualità e alla riqualificazione dell'esistente, con la revisione e l'adeguamento della normativa, con la garanzia di tempi certi e celeri nel percorso di una virtuosa procedura amministrativa da attuare.