

### Area 3 - Viabilità e Trasporti

#### Pianificazione territorio - Urbanistica - Piste ciclo-pedonali

## PROPOSTA DI CONSIGLIO NR. 38 DEL 12/09/2018

OGGETTO: SETTORE 3.8 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANISTICA PISTE CICLOPEDONALI POLITICHE COMUNITARIE - COMUNE DI BELLANTE - PIANO REGOLATORE GENERALE. VERIFICA DELLE CONTRODEDUZIONI COMUNALI AL PARERE DELLA PROVINCIA DI CUI ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 516 DEL 22/03/2018. PARERE DEFINITIVO.

#### IL DIRIGENTE

##### **PREMESSO** che:

- l'art. 20 del D.Lgs. n. 267/2000 definisce i compiti della Provincia in materia di programmazione e pianificazione;
- il comma 5 del citato articolo attribuisce alla Provincia le funzioni, ai fini del coordinamento e dell'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale predisposti dai Comuni, di accertamento della compatibilità di detti strumenti con le previsioni del Piano territoriale di coordinamento;
- la L.R. 18/83 nel testo vigente, al comma 3 dell'art. 7, definisce le funzioni del Piano Territoriale Provinciale;
- la Provincia di Teramo, con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 143 del 18/12/1998, ha adottato e con successiva deliberazione di C.P. n. 20 del 30/03/2001 ha approvato il Piano Territoriale;
- con deliberazione n. 50 del 20/10/2017 il Consiglio Provinciale ha definitivamente approvato gli "Indirizzi strategici per la Pianificazione Territoriale in materia di sostenibilità" costituiti dai seguenti elaborati: "Variante N.T.A. del P.T.C.P" e "Piano strategico per la sostenibilità ambientale e il contenimento del consumo del suolo";

**VISTA** la nota prot. n. 9498 del 27/07/2018 (rif. ns. prot. n. 27731 del 30/07/2018) con la quale il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Bellante ha trasmesso a questa Provincia, per il definitivo parere di competenza, il documento "*Deduzioni alla Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018 Settore 3.8 Pianificazione del Territorio Urbanistica Piste ciclopedonali della Provincia di Teramo*" allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n° 110 del 19/07/2018;

**VISTA** la nota del Settore 3.8 di questo Ente prot. n° 29060 del 10/08/2018 con richiesta di fornire documentazione integrativa e la successiva nota del Comune di Bellante prot. n° 10575 del 29/08/2018 (acquisita al protocollo provinciale al n° 30056 in data 29/08/2018) che ha fornito la documentazione richiesta;

**VISTE** la Relazione tecnica d'ufficio prot. n. 30406 del 04/09/2018 e il successivo Parere della Commissione per la Pianificazione Territoriale (Co.Pi.T.) n° 04/2018 nella seduta del 06/09/2018 acquisita al protocollo provinciale al n° 30958 del 10/09/2018 quest'ultima, allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

**RICHIAMATE** e condivise tutte le considerazioni tecniche contenute nel citato ed allegato Parere della Co.Pi.T. che per brevità non vengono nel presente atto riportate per esteso;

**EVIDENZIATO** che, sempre nel citato Parere della Co.Pi.T., la compatibilità della variante generale al P.R.G. del Comune di Bellante è condizionata al rispetto di alcuni rilievi e prescrizioni riguardanti i seguenti punti (la cui classificazione è individuata nella Relazione d'Ufficio prot. n° 9239 del 12/03/2018), vale a dire:

1. PARTE NORMATIVA: punti a - g1 - i - l3 - m3 - q1 - q2
2. COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.: punti 3 - 4 - 5 - 7 - 10
5. DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD: punto 5.1
7. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE: punti 1-2-3-4-5-6

**CONFERMATO** che per tutti gli altri punti le controdeduzioni comunali hanno di fatto superato i rilievi formulati dalla Provincia di Teramo nei diversi pareri emessi;

**RITENUTO** di poter condividere l'affermazione finale del Parere Co.Pi.T. n° 04/2018 per cui: *"Alla luce delle considerazioni sopra riportate, è necessario che le parti della variante generale al P.R.G. del Comune di Bellante che propongono variazioni delle previsioni insediative del vigente P.T.C.P. siano approvate dall'organo a ciò deputato, vale a dire il Consiglio Provinciale mentre le restanti parti possono essere approvate con atto dirigenziale. Le parti da deliberare in Consiglio Provinciale sono le seguenti:*

- *punti l3 e m3 del paragrafo 1 "Normativa";*
- *il punto 3 - punto 4 - punto 5 - punto 9 - punto 11 - punto 13 del paragrafo 2 "Compatibilità con il P.T.C.P."."*

**RITENUTO**, altresì, di poter esprimere il definitivo parere di compatibilità al vigente P.T.C.P. della variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Bellante limitatamente alle parti che **determinano variante alle previsioni insediative e normative** del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, vale a dire:

- **punti l3 e m3** del paragrafo 1 "Normativa";
- **il punto 3 - punto 4 - punto 5 - punto 9 - punto 11 - punto 13** del paragrafo 2 "Compatibilità con il P.T.C.P."."

## **VISTI**

lo Statuto dell'Ente;

il D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 nel testo vigente;

la L.R. 18/83 all'art. 10 nel testo vigente;

la L.R. 11/1999, come modificata dalla L.R. 26/2000, all'art. 43

il vigente Regolamento di contabilità dell'Ente;

il Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal C.P. con atto n. 43 del 29/06/2015;

gli atti amministrativi e tecnici che compongono la pratica;

**DATO ATTO** che il procedimento di cui alla presente determinazione non rientra nell'ambito di operatività di cui agli articoli 15, 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013;

**ATTESTATA** la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

**ATTESTATO** altresì che il presente atto non comporta impegno di spesa e non presenta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;

**VISTO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dai dirigenti competenti ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 267/2000;

per tutto quanto sopra  
**propone al Consiglio Provinciale**

**Ritenere** la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto costituendone motivazione ai sensi dell'art. 3 della L. 07/08/1990 n° 241 e s.m.i.

**Esprimere** sulla variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Bellante il definitivo parere di **compatibilità** con le previsioni insediative del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alle condizioni riportate al punto successivo che il Comune dovrà rispettare al fine di rendere operativo il parere stesso.

**Ritenere**, come da allegato Parere della Commissione per la Pianificazione Territoriale (Co.-Pi.T.) n° 04/2018 nella seduta del 06/09/2018 acquisito al protocollo provinciale al n° 30958 del 10/09/2018 e limitatamente alle parti della variante al P.R.G. di competenza del Consiglio Provinciale in quanto modificative del vigente P.T.C.P.:

#### 1. NORMATIVA

- condivisibile la controdeduzione comunale sui **punti I3 e m3** con le modalità e le ulteriori prescrizioni di cui all'allegato Parere Co.Pi.T. n° 04/2018. Il Comune ha controdedotto al rilievo della Provincia sostenendo la volontà di confermare la previsioni normativa all'interno delle N.T.A. del P.R.G. ma restringendo la possibilità di applicare la norma per la realizzazione degli annessi con un lotto minimo di mq. 3.000 alle sole aree E1-agricola normale e E2-agricola di valore naturale e paesistico (per le sole zone classificate dal Piano d'Area della Val Tordino come "area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività"); ha anche inserito limitazioni per l'altezza (m. 3.00) e per la dimensione dei manufatti (mq. 55 per terreni fino a mq. 7.500), l'impossibilità di realizzare interrati e seminterrati, l'utilizzo di tecniche costruttive a secco e la necessità di predisporre un Regolamento di attuazione o un Piano di Settore;

#### 2. COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

- compatibile e, per l'effetto, accogliere la nuova perimetrazione delle "**aree ed oggetti di interesse bio-ecologico**" (punto 3) in quanto è giustificata da un più approfondito studio degli ambienti fluviali e delle aree ripariali e si pone in coerenza con la richiesta di ripermetrazione delle stesse auspicata dalla normativa del P.T.C.P.;
- compatibile e, per l'effetto, accogliere la nuova perimetrazione delle "**aree a rischio geologico**" (punto 4) in quanto è giustificata da un più approfondito studio della geomorfologia dei luoghi e perchè prende in considerazione e mette in relazione i risultati dello studio geologico condotto all'interno del P.R.G. e i dati del P.A.I. derivanti dalla "carta della stabilità potenziale". La nuova individuazione dei perimetri delle aree a rischio geologico è più rispondente alla realtà dei luoghi e più aderente a studi recenti e condotti ad una scala minore rispetto a quella utilizzata nel P.T.C.P. in coerenza con la richiesta di ripermetrazione delle stesse auspicata dalla normativa del Piano provinciale;
- compatibile e, per l'effetto, accogliere la nuova perimetrazione delle "**aree di interesse paesaggistico ed ambientale**" (punto 5) in quanto è giustificata da un più approfondito studio delle valenze paesaggistiche del territorio comunale e si pone in coerenza con la richiesta di ripermetrazione delle stesse auspicata dalla normativa del P.T.C.P.;
- compatibile e, per l'effetto, accogliere la delimitazione del **limite del territorio già urbanizzato** (punto 9) nonché la proposta di nuova classificazione degli insediamenti secondo le categorie dell'art. 18 del P.T.C.P.;
- compatibile e, per l'effetto, accogliere la nuova perimetrazione delle "**aree agricole**" (punto 11) in quanto è giustificata da un più approfondito studio delle valenze agricole del territorio comunale e si pone in coerenza con la richiesta di ripermetrazione delle stesse auspicata dalla normativa del P.T.C.P.;
- compatibile e, per l'effetto, accogliere la nuova classificazione (punto 13): 1) dell'abitato di Spaccio Santomo che viene classificato come "nucleo ed insediamento sparso" perchè di esso ne assume i caratteri e le peculiarità; 2) dell'abitato di Colle Arenario che viene classificato come "zona agricola normale" (invece che "nucleo ed insediamento sparso") dal momento che nella presente variante al P.R.G. non ha alcuna previsione insediativa.

**Condividere** l'indicazione della Co.Pi.T. per cui le sotto elencate parti della variante generale al P.R.G. del Comune di Bellante che non propongono variazioni delle previsioni insediative del vigente P.T.C.P. (la cui classificazione è individuata nella Relazione d'Ufficio prot. n° 9239 del 12/03/2018) devono essere approvate con Determinazione Dirigenziale:

- **punti b-c-d-e-f-g2-h1-h2-j1-j2-j3-k1-k2-k3-l1-l2-l4-m1-m2-m4-m5-n-o1-o2-p** del paragrafo 1 "Normativa";
- il **punto 6 - punto 7 - punto 8 - punto 10 - punto 12** del paragrafo 2 "Compatibilità con il P.T.C.P.";
- **paragrafo 3** "Compatibilità con il Piano d'Area della Media e Bassa Valle del Tordino";
- **paragrafo 4** "Dimensionamento";
- **paragrafo 5** "Dotazione minima di standard";
- **paragrafo 6** "Utilizzo e consumo di suolo e compensazioni ambientali";
- **paragrafo 7** "Considerazioni di carattere generale";

**Chiedere** al Comune di Bellante la trasmissione a questo Ente dei documenti amministrativi e tecnici del P.R.G. definitivamente approvato.

**Dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n. 267/2000: "Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali".



Area 3 Area Tecnica

Settore 3.8

Pianificazione del Territorio - Urbanistica -  
Piste ciclo-pedonali - Politiche Comunitarie

PARERE Co.Pi.T.

SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

COMUNE : BELLANTE

STRUMENTO URBANISTICO : P.R.G.

OGGETTO : PIANO REGOLATORE GENERALE. VERIFICA DELLE CONTRODEDUZIONI COMUNALI AL PARERE DELLA PROVINCIA DI CUI ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 516 DEL 22/03/2018. PARERE DEFINITIVO.

ID- pratica: 101

Responsabile procedimento: arch. Giuliano Di Flavio

PROTOCOLLO	N°	del	INTEGRAZIONE	N°	del
Trasm. Comune	9498	27/07/2018	Trasm. Comune	10575	29/08/2018
Ricev. Provincia	27731	30/07/2018	Ricev. Provincia	30056	29/08/2018

**1 - PROCEDURA**

Legge : 18/83

Articolo : 10

**2 - ELABORATI - DOCUMENTI TRASMESSI****ATTI AMMINISTRATIVI**

1		Delibera della Giunta Comunale n° 110 del 19/07/2018 con all'oggetto: "Piano Regolatore generale. Variante generale. Prescrizioni Enti sovraordinati. Recepimento elaborati integrativi."
---	--	---

**ELABORATI GRAFICI DI PIANO (ADEGUATI ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE)**

2		Deduzioni alla Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018 Settore 3.8 Pianificazione del Territorio Urbanistica Piste ciclopedonali della Provincia di Teramo
3	Tav. 2.1	Compatibilità al P.T.C.P.: art. 5 Aree ripariali e zone umide
4	Tav. 2.2	Compatibilità al P.T.C.P.: art. 6 Aree a rischio geologico
5	Tav. 2.3	Compatibilità al P.T.C.P.: art. 9 Aree di interesse paesaggistico ed ambientale. Perimetro territorio agricolo
6	Tav. 2.4	Compatibilità al P.T.C.P.: delimitazione del territorio urbanizzato e nuova classificazione degli insediamenti secondo l'art. 18
7	Tav. 2.5	Compatibilità al P.T.C.P.: modifiche nuclei ed insediamenti sparsi secondo l'art. 18
8	Tav. 2.6	Compatibilità al P.T.C.P.: varchi e discontinuità
9	Tav. 1.c.1.1	Progetto di suolo (intero territorio)

10	Tav. 2.c.2.1	Progetto di suolo: ambito Nord
11	Tav. 2.c.2.2	Progetto di suolo: ambito Bellante Capoluogo
12	Tav. 2.c.2.3	Progetto di suolo: ambito Bellante Stazione

## ELABORATI GRAFICI DI PIANO INTEGRATIVI (ADEGUATI ALLA NOTA DELLA PROVINCIA PROT. N° 29060 DEL 10/08/2018)

13		Deliberazione di Giunta Comunale n° 123 del 28/08/2018 con all'oggetto: "Piano Regolatore Generale. Prescrizioni Provincia. Recepimento elaborati integrativi."
14	Tav. 1.c.1.1	Progetto di suolo
15	Tav. 2.2.1	Perimetrazione "Aree a rischio geologico" - Art. 6 del P.T.C.P.
16	Tav. 2.2.2	Perimetrazione "Aree a rischio geologico" - Art. 6 del P.T.C.P. modifiche apportate dal P.R.G.

## LA COMMISSIONE PER LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

fatti la ricognizione e l'esame dei seguenti atti

- parere della Provincia di Teramo (D.D. 516 del 22/03/2018) di cui al successivo **paragrafo 3**;
- controdeduzioni del Comune di Bellante ai rilievi della Provincia (D.G.C. 110/2018) di cui al successivo **paragrafo 4**;
- integrazione cartografica (D.G.C. 123/2018) di cui al successivo **paragrafo 5**;

che compongono la pratica oggetto di esame:

### **3 - PARERE DELLA PROVINCIA DI TERAMO ESPRESSO CON DETERMINA DIRIGENZIALE N° 516 DEL 22 MARZO 2018**

La Provincia di Teramo, nell'ambito del procedimento per l'espressione del parere di compatibilità della variante generale del P.R.G. al P.T.C.P., ha dapprima formulato la Relazione d'Ufficio, quindi ha provveduto ad acquisire il parere della Commissione per la Pianificazione Territoriale (Co.Pi.T.) e, da ultimo, ha formulato il proprio parere attraverso la Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018 che ha stabilito quanto segue:

*"Ritenere potersi esprimere sulla variante generale al P.R.G. del Comune di Bellante il preliminare parere di compatibilità con le previsioni insediative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (definitivamente approvato) a condizione che il Comune stesso apporti le necessarie modifiche ed integrazioni alla normativa ed alla cartografia secondo le indicazioni di seguito specificate (alla verifica delle quali la Provincia potrà esprimere con ulteriore atto amministrativo il definitivo parere di compatibilità della variante):*

#### **1. NORMATIVA**

*A livello normativo, il testo va modificato ed integrato secondo le seguenti indicazioni:*

- a) **art. 20 punto d):** l'attuale definizione di "ristrutturazione edilizia" contenuta nell'art. 3 del D.Lgs. 380/2001 non costringe al rispetto della sagoma del fabbricato demolito;*
- b) **art. 21:** il trasferimento delle superfici effettuata attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica può essere concesso solo nel rispetto della dotazione di standard rapportata alla popolazione insediabile dopo tale processo;*
- c) **art. 24:** la norma generale per le sottozone B prevede la non computabilità come superficie edificabile (qualora non superi la percentuale del 40% della superficie edificabile complessiva) per i negozi di prima necessità, per le attrezzature di servizio della residenza e per l'artigianato di servizio. Tale norma, oltre a non avere supporto normativo di carattere nazionale, porta ad uno squilibrio nella dotazione di aree per standard soprattutto in rapporto al fatto che i servizi insediabili sono quelli a forte concorso di pubblico capaci di incidere pesantemente sull'assetto di un ambito urbano. Pertanto, si ritiene di dover stralciare tale parte della norma;*



- d) **art. 24 sottozona B1:** lo spostamento di superficie susseguente alla demolizione di un edificio in zona E5 può avvenire nel rispetto della normativa riguardante il numero massimo di unità abitative e dell'altezza del fabbricato;
- e) **art. 24 sottozona B4:** gli ampliamenti "una tantum" sono ammissibili per edifici che non ne abbiano già usufruito in precedenza (proprio in ragione della particolarità della norma) e nel rispetto delle quote di standard;
- f) **art. 26 sottozona D1:** l'insediabilità in tali zone dell'uso U5.5 Centri commerciali deve far riferimento e rispettare la Legge Regionale in materia;
- g) **art. 27 Risorse idriche: g.1** - se nel territorio comunale ci sono sorgenti e falde acquifere che devono essere salvaguardate queste vanno indicate sulle cartografie corredate di eventuali perimetri di rispetto; **g.2** - vanno indicate quali sono le "opere di trasformazione degli assetti territoriali esistenti" che non sono ammesse;
- h) **art. 27 Zone di rispetto fluviale e a rischio idraulico: h.1** - se nel territorio comunale ci sono zone di rispetto fluviale che devono essere salvaguardate queste vanno indicate sulle cartografie corredate di eventuali fasce di rispetto; **h.2** - sembra esserci contrasto tra l'affermazione "non è consentita alcuna forma di edificazione" (primo capoverso) con l'altra affermazione "la realizzazione di nuovi edifici e manufatti deve garantire... (terzo capoverso)";
- i) **art. 27 Sistemi vegetazionali:** se nel territorio comunale ci sono sistemi vegetazionali che devono essere salvaguardati questi vanno indicati sulle cartografie corredate di eventuali ambiti di rispetto;
- j) **art. 27 Edificazione in zona agricola: j.1** - gli impianti produttivi di cui al punto c) non sono ammissibili nella zona classificata dal P.T.C.P. quale "area agricola di rilevante interesse economico" mentre nelle "aree di interesse paesaggistico ed ambientale" sono ammissibili solo in aree utilizzate a pascolo e con presentazione di studio di compatibilità ambientale; **j.2** - l'incremento di superficie edificabile pari al 30% è ammissibile solo per edifici che non ne hanno già usufruito visto che è legata al risanamento igienico-edilizio; **j.3** - l'ultima alinea dell'articolo riguardante le aziende agricole esistenti va stralciata perchè in contrasto con la normativa del vigente P.T.C.P.;
- k) **art. 27 Interventi sul patrimonio edilizio esistente: k.1** - la ristrutturazione con ampliamento di cui alla lettera d) è ammissibile solo per edifici che non ne abbiano già usufruito proprio in ragione della particolarità della norma; **k.2** - gli interventi di demolizione e ricostruzione sugli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e per quelli con unità minima aziendale asservita sono ammissibili nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini come da D.M. 1444/68 visto che i nuovi fabbricati sono assimilabili a nuovi fabbricati; **k.3** - all'articolo va aggiunto che è ammissibile una nuova destinazione d'uso per i fabbricati non più necessari alla conduzione del fondo ma è attribuibile solo al fabbricato e non al terreno asservito così come dettato dall'art. 69 della L.R. 18/83;
- l) **art. 27 sottozona E1: I.1** - va risolta l'anomalia per cui è indicato un doppio indice di fabbricabilità fondiaria di 0.01 e 0.03 mq./mq.; **I.2** - l'esclusione dai limiti dell'unità minima aziendale per stipula o definizione di atti pubblici di natura ereditaria vale solo per la natura ereditaria per via diretta. Questo comma andrebbe inserito nelle norme di carattere generale del capitolo riguardante l'edificazione in zona agricola; **I.3** - la possibilità di edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo con il lotto minimo di mq. 3.000 va stralciata perchè in contrasto con la normativa del P.T.C.P.; **I.4** - non sono ammissibili nel territorio agricolo attività di deposito stabile e lavorazione di inerti che, invece, trovano collocazione nelle aree produttive;
- m) **art. 27 sottozona E2: m.1** - all'ultimo capoverso, la definizione "intensivo" riguardante l'attività zootecnica va sostituita con "estensivo"; **m.2** - va modificato l'indice di fabbricabilità fondiaria che non è pari a 0.03 mq./mq. bensì a 0.03 mc./mq.; **m.3** - la possibilità di edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo con il lotto minimo di mq. 3.000 va stralciata perchè in contrasto con la normativa del P.T.C.P.; **m.4** - la possibilità di ampliare per miglioramenti igienico-funzionali gli edifici esistenti in tale sottozona è ammissibile solo per edifici che non hanno già usufruito; **m.5** - la parte di questa sottozona in località Bellante Stazione che il Piano d'Area della Val Tordino classifica "area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività" deve avere come lotto minimo per la nuova edificazione 5 ettari in accordo all'art. 36 del citato Piano d'Area e non possono essere ammessi gli impianti produttivi di cui all'art. 72 della Legge Regionale 18/1983;
- n) **art. 27 sottozona E3:** la possibilità di edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo con il lotto minimo di mq. 3.000 va stralciata perchè in contrasto con la normativa del P.T.C.P.;
- o) **art. 27 sottozona E5: o.1** - va inserita l'altezza massima per gli edifici da realizzare in questa sottozona che non deve superare i m. 7.50 come per la zona agricola; **o.2** - al punto c) va tolta la possibilità di edificare per chi ha un rapporto di lavoro di qualunque tipo;

- p) **art. 28 sottozona F3**: la distanza tra fabbricati è uguale all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m. 10.00 mentre quella dai confini è pari ad  $H/2$  con un minimo di m. 5.00;
- q) **art. 29: q.1** - la possibilità di monetizzare aree a standard è ammissibile solo per la parte eccedente quella richiesta per legge e va appositamente e contestualmente regolamentata; **q.2** - la possibilità che il privato ottenga carichi insediativi maggiori va attentamente valutata sia in base al dimensionamento del Piano che alla disponibilità e reperibilità delle aree a standard all'interno dell'area interessata;

## 2. COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Si ribadisce che la presente variante, essendo stata adottata nel periodo intercorrente tra la data di adozione della variante alle N.T.A. del P.T.C.P. e la data di definitiva approvazione del P.T.C.P., deve essere conforme ed adeguata "alle prescrizioni ad efficacia giuridica immediata diretta e differita, contenute nel precedente Titolo Il Capo I e II, e alle previsioni generali sul sistema dei servizi, delle attrezzature e della mobilità".

A livello di compatibilità generale della variante alla normativa ed alle previsioni insediative dettate dal P.T.C.P., si evidenzia quanto di seguito:

1. alla presente variante non si impone il passaggio in Conferenza di Pianificazione nell'ambito del Sistema Territoriale Complesso o dell'Unità Insediativa in quanto sono verificati i tre requisiti di cui all'art. 1bis comma 12 necessari per escludere il ricorso alla Conferenza, vale a dire:
  - a) la variante non prevede ulteriore consumo di suolo agricolo (le contenute nuove espansioni sono compensate dalla sottrazione di aree non utilizzate);
  - b) la variante attiva processi di razionalizzazione e riqualificazione di parti di territorio anche attraverso la trasposizione di aree edificabili;
  - c) la variante non prevede sul proprio territorio la collocazione di servizi a valenza provinciale, sub-provinciale e intercomunale (la localizzazione del Centro Commerciale a Bellante Stazione è una previsione derivante da un precedente ed autonomo procedimento di variante legato al P.R.U.S.S.T. e formalizzatosi con la definitiva approvazione);
2. non essendosi determinato ulteriore consumo di suolo, il Comune non è obbligato a prevedere forme di compensazione ambientale (art. 17 comma 2ter) nè ad individuare i "depositi verdi" (art. 21bis) dove localizzare gli interventi di miglioramento ambientale. Tuttavia, si suggerisce di approvare il Regolamento per la compensazione ambientale e ad individuare i "depositi verdi" facendo possibile riferimento alle aree classificate "zone di rispetto fluviale e a rischio idraulico" e "sistemi vegetazionali e tutela del verde" che per finalità sono molto omogenee a quanto richiesto dal P.T.C.P.

Di seguito, le prescrizioni a carattere specifico:

3. la variante al P.R.G. sembra aver modificato la perimetrazione delle "aree ripariali e zone umide" proponendo un reticolo delle stesse diverso da quello codificato dal vigente P.T.C.P. ed assegnando alle stesse la destinazione urbanistica "E4-area agricola di interesse bioecologico". Se così fosse, il Comune di Bellante, in sede di controdeduzioni alla presente relazione, deve rimettere un elaborato cartografico in cui sia riportato il nuovo disegno delle "aree ripariali e zone umide" sul quale dovrà esprimersi il Consiglio Provinciale per la compatibilità al P.T.C.P.;
4. la verifica delle previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ha portato ad individuare nel territorio comunale le "aree a pericolosità molto elevata P3", quelle a "pericolosità elevata P2" e quelle interessate da "pericolosità da scarpata PS". Almeno per quelle classificate "aree a pericolosità molto elevata" non si rileva esserci omogeneità con l'individuazione delle "aree a rischio geologico" fatta dal vigente P.T.C.P. Pertanto, il Comune di Bellante dovrà rimettere un elaborato che attualizzi allo studio effettuato, l'individuazione delle "aree a rischio geologico";
5. come per i punti precedenti, anche le "aree di interesse paesaggistico ed ambientale" del P.T.C.P. sembrano aver subito una modifica della perimetrazione che appare essere anche consistente, per cui il Comune di Bellante dovrà rimettere un elaborato che specifichi l'attuale individuazione di tali aree;
6. i beni storico-architettonici sono stati individuati sulle planimetrie di Piano ma di essi non sono stati precisati i perimetri comprendendo anche aree esterne, nè sono stati definiti cartograficamente ambiti e/o fasce di rispetto per garantire la tutela percettiva e la fruizione dei manufatti e dei siti, nè si sono precisate le norme di uso e di intervento. Il Comune di Bellante dovrà provvedere a integrare il Piano di tali elaborati e/o norme;
7. vanno indicate specifiche norme per la salvaguardia dei crinali ineditati (che tali devono rimanere) e delle visuali e, se si ritiene opportuno, anche cartografati sulle tavole denominate "Progetto di suolo";
8. per le aree agricole ricadenti entro l'ambito classificato "corridoio biologico e paesaggistico dell'ambiente fluviale" dal P.T.C.P. vanno previste norme volte alla valorizzare degli aspetti e degli

elementi dell'assetto storico del territorio aperto, come fossi, manufatti in genere, filari di alberi, alberi monumentali isolati o specifiche associazioni vegetali;

9. il Comune dovrà rimettere un elaborato con la delimitazione del limite del territorio già urbanizzato nonché un elaborato con la proposta di nuova classificazione degli insediamenti secondo le categorie dell'art. 18 del P.T.C.P. (tessuti urbani storici; tessuti recenti consolidati; tessuti recenti in via di consolidamento; nuclei ed insediamenti sparsi);
10. in località Bellante Stazione, lungo la S.S. 80, la variante prevede l'edificazione su un terreno che il vigente P.T.C.P. classifica come "varco e discontinuità" mentre il Piano d'Area della Val Tordino prevede un "insediamento lineare di fondovalle" a destinazione commerciale. Il nuovo insediamento è posto in continuità con i tessuti urbani esistenti, ma non è stato verificato se l'occupazione di suolo sia inferiore al 5% della superficie territoriale del varco e discontinuità di riferimento. Pertanto, il Comune dovrà fornire tale dato;
11. per il territorio agricolo, è necessario verificare la modifica dei perimetri degli ambiti del P.T.C.P. per potersi esprimere sulla loro compatibilità;
12. relativamente alla viabilità minore, la variante al P.R.G. nella Tav. 1.a.3.2 individua alcuni tracciati che definisce "da ripristinare" e "strade vicinali bianche" che costituiscono la piccola orditura storica e paesaggistica di collegamento del territorio comunale ma per i quali in normativa non sono individuate azioni progettuali. Ai sensi dell'art. 28 del P.T.C.P., tali azioni andranno sostanziate in normativa;
13. Spaccio Santomo dovrà essere classificato nel P.T.C.P. come "nucleo ed insediamento sparso" perchè di esso ne assume i caratteri e le peculiarità; Colle Arenario, dal momento che nella presente variante al P.R.G. non ha alcuna previsione insediativa, nel P.T.C.P. dovrà essere classificato quale "zona agricola normale" invece che "nucleo ed insediamento sparso".

### **3. COMPATIBILITA' CON IL PIANO D'AREA DELLA MEDIA E BASSA VALLE TORDINO**

Per non essendo tutte le previsioni del Piano d'Area trasferite all'interno della presente variante, si riscontra una ampia compatibilità tra le previsioni dei due strumenti urbanistici che rende ammissibile l'espressione di un parere positivo.

### **4. DIMENSIONAMENTO**

Il dato che scaturisce dalla verifica del dimensionamento fatta dalla Provincia è quello di una popolazione insediabile dalla variante al P.R.G. pari a 9.953 abitanti che determina una differenza in eccesso di 2.800 abitanti rispetto a quelli oggi residenti nel territorio comunale e una differenza in eccesso di 1.000 abitanti rispetto alla crescita stimata dal Comune di Bellante al 2026 (stimando un indice medio di crescita del 2%). Tali differenze vanno esaminate rispetto ad alcuni fattori individuati al paragrafo 2.2 del Parere Co.Pi.T. che rendono le stesse compatibili considerando la dinamicità economica, produttiva e residenziale del Comune di Bellante. Va anche rilevato che la presente variante al P.R.G. non comporta incrementi delle aree edificabili residenziali nè maggiore utilizzo di suolo rispetto al vigente P.R.G. Si ritiene, comunque, che la disponibilità di aree residenziali ancora edificabili perchè non attuate (stimate in mq. 77.946 pari a 1.732 abitanti insediabili), il dato dimensionale della popolazione ancora insediabile (pari a 2.800 abitanti) e la disponibilità di ulteriore insediabilità nei centri storici e nelle zone E5, determinino per il Comune di Bellante l'impossibilità di poter adottare future varianti al Piano che prevedano incrementi residenziali senza compensare tali previsioni con la retrocessione di aree edificabili di pari estensione.

### **5. DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD PUBBLICI**

Rispetto alle considerazioni ed ai rilievi formulati nel paragrafo 2.4 del Parere Co.Pi.T., si ritiene dover esprimere quanto segue:

- la mancanza di dotazione di standard pubblici (parcheggi ed attrezzature pubbliche) nell'ambito di Penna Alta e Bassa può trovare compensazione riducendo l'area destinata a verde pubblico nello stesso ambito;
- relativamente alla mancanza di dotazione del verde pubblico a Villa Casalena, la compensazione può parzialmente avvenire usufruendo della dotazione di aree a ugual destinazione del Capoluogo rendendosi necessario prevedere, comunque, una minima dotazione utile a soddisfare le minime esigenze della popolazione residente; per la dotazione di parcheggi, dovrà essere cura del Comune, in fase di controdeduzione al presente parere, trovare disponibilità di aree per soddisfare la dotazione di questo standard anche attraverso apposita previsione normativa; per la compensazione delle attrezzature pubbliche si fa riferimento alla dotazione del Capoluogo;
- relativamente all'assenza di attrezzature pubbliche nell'ambito di San Mauro, si ritiene potersi compensare usufruendo della dotazione prevista nel vicino ambito di Bellante Stazione.

### **6. UTILIZZO E CONSUMO DEL SUOLO E COMPENSAZIONI AMBIENTALI**



La verifica del consumo di suolo della variante al P.R.G. del Comune di Bellante (vedasi paragrafo 2.3 del parere Co.Pi.T.) determina una riduzione del consumo di suolo agricolo, rispetto al vigente P.R.G. dell'anno 1999, di oltre 6 ettari. Questo dato, oltre a rispettare l'obiettivo individuato dal nuovo P.T.C.P., permette di stabilire che il Comune non è obbligato a prevedere forme di compensazione ambientale né ad individuare i "depositi verdi" dove localizzare gli interventi di miglioramento ambientale.

#### 7. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. gli ambiti denominati "aree agricole di supporto e concentrazione" non sono da considerarsi zone di completamento residenziale da ampliare nel corso del tempo, bensì particolari zone individuate esclusivamente per porre rimedio all'abbandono del territorio agricolo;
2. la zona di completamento di Croce del Fiore, per numero di fabbricati, posizione e caratteristiche, va declassata a "area agricola di supporto e concentrazione" in cui vanno normate le modalità di nuova edificazione visto che l'area si trova su un crinale di livello sovracomunale scarsamente edificato per cui va salvaguardato il suo aspetto libero da edificazione (vedasi allegato 1);
3. la zona di completamento di San Gabriele, in quanto contiguo all'insediamento del Capoluogo, è fatto salvo ma localizzandosi su di un crinale di livello sovracomunale va assunto quale limite all'espansione dell'edificazione (vedasi allegato 1);
4. alcune "aree agricole di supporto e concentrazione" devono essere stralciate perché non assumono i caratteri per essere classificate in tal modo essendo composte da pochi fabbricati e sono localizzate su crinali per larga parte liberi da edificazione (vedasi allegati 1 e 2);
5. alcune "aree agricole di supporto e concentrazione", pur localizzandosi su di un crinale, presentano un numero di fabbricati ed una conformazione tipica del borgo rurale per cui può essere confermato ma per la nuova edificazione vanno individuate le modalità e le regole localizzative per non edificare ulteriormente il crinale e posizionare i nuovi fabbricati in modo da non alterarne la percezione (vedasi allegati 2 e 3);
6. l'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G. riporta ambiti denominati "zone di rispetto fluviale e a rischio idraulico" e "sistemi vegetazionali e tutela del verde" che però non compaiono in cartografia."

#### 4 - CONTRODEDUZIONI DEL COMUNE DI BELLANTE AI RILIEVI DELLA PROVINCIA DI CUI ALLA DETERMINA DIRIGENZIALE N° 516 DEL 22/03/2018

Il Comune di Bellante con nota prot. n° 9498 del 27/07/2018 (assunta al protocollo provinciale al n° 27731 del 30/07/2018) ha rimesso la documentazione amministrativa e tecnica di deduzione e adeguamento al parere espresso da questo Ente con Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018.

Nello specifico, rispetto alle prescrizioni ed ai rilievi della Provincia come riportati nella citata Determina Dirigenziale, il Comune ha controdedotto o si è adeguato nel seguente modo (il seguente testo è composto da una prima parte che riporta il rilievo della Provincia - indicato dal numero di provvedimento D.D. 516/2018 - e da una seconda parte che riporta la controdeduzione del Comune di Bellante - indicata dal numero di provvedimento D.G.C. 110/2018):

##### 1. NORMATIVA

**a) art. 20 punto d)** (D.D. 516/2018): l'attuale definizione di "ristrutturazione edilizia" contenuta nell'art. 3 del D.Lgs. 380/2001 non costringe al rispetto della sagoma del fabbricato demolito;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*d) «interventi di ristrutturazione edilizia»: sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*

**b) art. 21** (D.D. 516/2018): il trasferimento delle superfici effettuata attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica può essere concesso solo nel rispetto della dotazione di standard rapportata alla popolazione insediabile dopo tale processo;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Si precisa che la dotazione di standard del sistema insediativo complessivo del territorio comunale è di molto superiore a quanto previsto dal D.M. 1444/68; il sistema della Perequazione contribuisce altresì*

*a dare attuazione alla dotazione urbana caratterizzata da aree verdi attrezzate, servizi e attrezzature pubbliche e parcheggi, facilitando l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione. Pertanto, si ritiene che si possa effettuare ogni qualvolta si ricorra all'istituto delle Perequazione una verifica sulle dotazioni a standard risultanti dall'insediamento di nuova popolazione.*

*Si propone la seguente modifica nelle NTA art. 21: "Ogni qualvolta si ricorra all'istituto delle Perequazione l'Ufficio Tecnico dovrà produrre una verifica sulle dotazioni a standard rapportata alla popolazione insediabile dopo tale processo."*

**c) art. 24 (D.D. 516/2018):** la norma generale per le sottozone B prevede la non computabilità come superficie edificabile (qualora non superi la percentuale del 40% della superficie edificabile complessiva) per i negozi di prima necessità, per le attrezzature di servizio della residenza e per l'artigianato di servizio. Tale norma, oltre a non avere supporto normativo di carattere nazionale, porta ad uno squilibrio nella dotazione di aree per standard soprattutto in rapporto al fatto che i servizi insediabili sono quelli a forte concorso di pubblico capaci di incidere pesantemente sull'assetto di un ambito urbano. Pertanto, si ritiene di dover stralciare tale parte della norma;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*le superfici destinate a negozi di prima necessità e ad attrezzature di servizio della residenza, compresi ambulatori, studi ed attrezzature professionali, nonché le superfici destinate ad artigianato di servizio non sono computabili, ai fini della determinazione della superficie complessiva, purché non superino il 40% della superficie edificabile complessiva utile abitabile dell'intero edificio in cui sono ubicate. Qualora detta quantità dovesse essere superata ed in ogni altro caso di destinazione d'uso diversa dalla residenza, la relativa superficie eccedente verrà computata per intero nel calcolo della superficie edificabile complessiva.*

**d) art. 24 sottozona B1 (D.D. 516/2018):** lo spostamento di superficie susseguente alla demolizione di un edificio in zona E5 può avvenire nel rispetto della normativa riguardante il numero massimo di unità abitative e dell'altezza del fabbricato;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Lo spostamento della superficie utile derivante dall'edificio demolito, aumentata della percentuale del 35%, potrà essere spostata all'interno delle zone E5, nel rispetto della normativa riguardante il numero massimo di unità abitative e dell'altezza del fabbricato, e negli A.T.U., previa cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area di sedime e pertinenza dell'edificio demolito e sua sistemazione, a cura e spese del richiedente, nel rispetto di quanto previsto all'art. 32, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., a verde pubblico attrezzato o parcheggi o piazza.*

**e) art. 24 sottozona B4 (D.D. 516/2018):** gli ampliamenti "una tantum" sono ammissibili per edifici che non ne abbiano già usufruito in precedenza (proprio in ragione della particolarità della norma) e nel rispetto delle quote di standard;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Sono ammessi ampliamenti "una tantum" di singole unità immobiliari, pari al 15% della superficie edificabile residenziale, attraverso chiusura di portici e/o logge, per edifici che non ne abbiano già usufruito in precedenza, previo parere positivo del condominio e, comunque, nel rispetto delle distanze minime tra edifici di cui al D.M. 1444/68 e nel rispetto delle quote di standard.*

**f) art. 26 sottozona D1 (D.D. 516/2018):** l'insediabilità in tali zone dell'uso U5.5 Centri commerciali deve far riferimento e rispettare la Legge Regionale in materia;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Sia per i lotti liberi che per quelli già insediati può essere autorizzato il cambio di destinazione d'uso, con l'inserimento dei seguenti usi:*

*U5.1 – Pubblici esercizi; U5.3 – Commercio concentrato; U5.4- Commercio all'ingrosso e magazzinaggio merci; U5.5 – Centri commerciali; U5.9- Istruzione universitaria e ricerca; U5.10 – Sport di base; U5.12 – Istituzione e amministrazione; U5.13 – Difesa, sicurezza e protezione civile; U5.15 – Servizi socio sanitari; U5.16 Servizi culturali e ricreativi; U5.17 – Servizi per congressi, spettacolo e sport-spettacolo;*

*oltre agli usi complementari ai sensi della L.R. 49/2012 e s.m.i. L'insediabilità in tali zone dell'uso U5.5 Centri commerciali deve far riferimento e rispettare la Legge Regionale in materia.*

**g) art. 27 Risorse idriche (D.D. 516/2018): g.1 -** se nel territorio comunale ci sono sorgenti e falde

acquifere che devono essere salvaguardate queste vanno indicate sulle cartografie corredate di eventuali perimetri di rispetto; **g.2** - vanno indicate quali sono le "opere di trasformazione degli assetti territoriali esistenti" che non sono ammesse;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

**g.1** - Non sono stati svolti studi specialistici per mezzo dei quali è possibile indicare con precisione numero ed ubicazione di sorgenti e falde acquifere.

**g.2** - L'indicazione viene così recepita:

Omissis...Nelle zone prossime alle risorse idriche (quali sorgenti, pozzi, serbatoi e stazioni di sollevamento), comunque localizzate, non sono ammesse opere di trasformazione degli assetti territoriali esistenti, tranne quelli connesse alla loro utilizzazione pubblica.

In particolare:

- gli emungimenti di acque sotterranee dovranno essere monitorati e regolati in termini di quantitativi estratti allo scopo di preservare le caratteristiche di rinnovabilità della risorsa ed i naturali equilibri del corpo acquifero;

- la qualità delle acque sotterranee viene tutelata con prescrizioni che regolamentano la realizzazione di opere sul suolo e nel sottosuolo e tutti gli interventi che possano esporre la falda acquifera ad infiltrazioni superficiali con riduzione dei tempi di penetrazione;

In prossimità delle risorse idriche sopra descritti si applicheranno i seguenti divieti:

- interdizione per una fascia di 10 m dalle sorgenti di tutti gli insediamenti e le attività, tranne l'opera di captazione e i manufatti di servizio;

- è esclusa la coltivazione, anche nell'ambito di orti e la presenza di allevamenti animali;

Le pratiche culturali dovranno essere orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci.

Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro;

- viene escluso qualsiasi uso o attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire – ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante;

- sono esclusi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale per cui sia stata dimostrata od accertata la compatibilità;

- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;

- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;

**h) art. 27 Zone di rispetto fluviale e a rischio idraulico (D.D. 516/2018):** **h.1** - se nel territorio comunale ci sono zone di rispetto fluviale che devono essere salvaguardate queste vanno indicate sulle cartografie corredate di eventuali fasce di rispetto; **h.2** - sembra esserci contrasto tra l'affermazione "non è consentita alcuna forma di edificazione" (primo capoverso) con l'altra affermazione "la realizzazione di nuovi edifici e manufatti deve garantire... (terzo capoverso)";

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

**h.1** - In riferimento al punto h.1 sono state riportate sulle cartografie le fasce di rispetto fluviale, individuate nel rispetto del D.lgs 42/2004 e delle successive modifiche apportate dal D.lgs 63/2008. Le zone così individuate ricomprendono anche ambiti già edificati ed aree edificabili già previste dagli strumenti urbanistici vigenti, che sono fatte salve, e le cui trasformazioni sono da sottoporre ad autorizzazione Paesaggistica. Le fasce di rispetto ricomprendono al loro interno anche gli ambiti del PSDA con le varie articolazioni di rischio e pericolosità, gli ambiti A1 del PRP e l'art.5 aree ed oggetti di interesse biologico del PTCP. Gli interventi ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dalle normative di riferimento dei singoli piani sovraordinati. Viene inoltre introdotta la seguente integrazione alle NTA:

**ZONE DI RISPETTO FLUVIALE E A RISCHIO IDRAULICO**

In tali fasce, prossime ai corsi d'acqua...omissis... ed è vietata ogni manomissione che non sia necessaria per la regolamentazione del regime idrico. E' altresì vietato:

- a) qualunque trasformazione, manomissione o immissione di reflui non depurati all'interno del corpo idrico, tranne gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia e del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento, sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale ove siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
- b) l'aratura di profondità superiore a cm 50 nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine;
- c) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salve -per le opere attinenti al regime idraulico- le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- d) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

**h.2** - si precisa che non esiste contrasto in quanto la realizzazione di nuovi edifici è riferita al territorio aperto fuori dalle fasce di interdizione alla edificabilità. Rappresentava unicamente una ulteriore accortezza affinché si avesse cura di salvaguardare la permeabilità dei suoli. Si propone la seguente precisazione in normativa:

Su tutto il territorio aperto la realizzazione di nuovi edifici e manufatti, fuori dalle fasce di interdizione dall'edificabilità, deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria.

**i) art. 27 Sistemi vegetazionali (D.D. 516/2018):** se nel territorio comunale ci sono sistemi vegetazionali che devono essere salvaguardati questi vanno indicati sulle cartografie corredati di eventuali ambiti di rispetto;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Non sono stati svolti studi specialistici sui sistemi vegetazionali. Le informazioni riportate sulle cartografie di analisi sono tratte dalle tavole e studi del redigendo PRP. Pertanto, non è possibile individuare areali e ubicazione dei sistemi suddetti oltre le indicazioni reperite.*

**j) art. 27 Edificazione in zona agricola (D.D. 516/2018):** **j.1** - gli impianti produttivi di cui al punto c) non sono ammissibili nella zona classificata dal P.T.C.P. quale "area agricola di rilevante interesse economico" mentre nelle "aree di interesse paesaggistico ed ambientale" sono ammissibili solo in aree utilizzate a pascolo e con presentazione di studio di compatibilità ambientale; **j.2** - l'incremento di superficie edificabile pari al 30% è ammissibile solo per edifici che non ne hanno già usufruito visto che è legata al risanamento igienico-edilizio; **j.3** - l'ultima alinea dell'articolato riguardante le aziende agricole esistenti va stralciata perchè in contrasto con la normativa del vigente P.T.C.P.;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

**j.1 - c) impianti produttivi nei suoli agricoli quali impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli o alla produzione zootecnica. Gli impianti produttivi di cui al punto c) non sono ammissibili nella zona classificata dal P.T.C.P. quale "area agricola di rilevante interesse economico" perimetrata nel PRG come E3, mentre nelle "aree di interesse paesaggistico ed ambientale" perimetrata nel PRG come E2, sono ammissibili solo in aree utilizzate a pascolo e con presentazione di studio di compatibilità ambientale;**

**j.2 - Gli edifici esistenti nella zona agricola alla data di adozione del PRG in cui si svolgono regolarmente attività artigianali, commerciali e, comunque, non espressamente citate fra le destinazioni d'uso consentite nella zona agricola "E", possono conservare le destinazioni d'uso e, su parere del Consiglio Comunale, possono incrementare il volume la superficie edificabile complessiva esistente del 30%, fino ad un massimo di mq 266,00. Detto incremento potrà essere consentito esclusivamente per miglioramenti igienico-funzionali ed a condizione che si tratti di attività non moleste ed igienicamente in regola con le norme vigenti, e che non si sia già usufruito di altri ampliamenti una tantum.**

**j.3 - Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 24 del vigente P.T.C.P. si chiarisce che:**

- L'unità aziendale non è riferita all'area asservita al fabbricato, capace di svilupparne la superficie residenziale, bensì all'intera estensione dei fondi rustici facenti capo ad un'unica proprietà, anche se non contigui;

- *E' obbligatorio, in ogni caso, in sede di rilascio del permesso di costruire, asservire alla realizzanda costruzione l'intera unità aziendale, qualunque sia la sua estensione;*
- *Le aziende agricole esistenti alla data di adozione delle Variante Generale, della consistenza minima di un ettaro ed inferiore a tre ettari, possono essere alienate in unica soluzione, senza quindi frazionamenti, anche per i fini della edificazione, ai soggetti non in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale. Per questi ultimi, per l'edificazione, necessita il requisito che, in ogni caso, l'azienda agricola sia in corpo unico.*

**k) art. 27 Interventi sul patrimonio edilizio esistente (D.D. 516/2018):** **k.1** - la ristrutturazione con ampliamento di cui alla lettera d) è ammissibile solo per edifici che non ne abbiano già usufruito proprio in ragione della particolarità della norma; **k.2** - gli interventi di demolizione e ricostruzione sugli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e per quelli con unità minima aziendale asservita sono ammissibili nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini come da D.M. 1444/68 visto che i nuovi fabbricati sono assimilabili a nuovi fabbricati; **k.3** - all'articolo va aggiunto che è ammissibile una nuova destinazione d'uso per i fabbricati non più necessari alla conduzione del fondo ma è attribuibile solo al fabbricato e non al terreno asservito così come dettato dall'art. 69 della L.R. 18/83;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

**k.1** - *ristrutturazione con ampliamento una tantum, nella misura massima del 30% della superficie edificabile complessiva, e comunque non oltre la superficie edificabile complessiva massima di mq. 266,00 per ogni fabbricato ristrutturato, nel caso siano in possesso dell'unità minima aziendale, e nel caso che non abbiano già usufruito di altri ampliamenti.*

**k.2** - *Gli interventi di demolizione e ricostruzione descritti in precedenza e gli ampliamenti, con modifica di sagoma, sono ammissibili nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini, oltre al rispetto delle altezze massime previste dalle sottozone e delle Prescrizioni tipologiche e morfologiche individuate per le zone agricole dalle presenti N.T.A.*

**k.3** - *Negli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo potranno essere ubicate, oltre alla residenza nella misura massima di mq 266 di Superficie edificabile complessiva, anche attività connesse con l'utilizzazione turistica, sportiva, ricreativa, attività commerciali, turistico-ricettivo, sportive ed artigianali di servizio. Le funzioni che saranno attribuite al fabbricato non muteranno la destinazione del suolo che resterà agricola. Sarà altresì possibile utilizzare le superfici aperte annesse al fabbricato per sistemazioni e l'insediamento di attrezzature e servizi che pur non comportando la realizzazione di volumi sono funzionali alle nuove destinazioni d'uso.*

**l) art. 27 sottozona E1 (D.D. 516/2018):** **I.1** - va risolta l'anomalia per cui è indicato un doppio indice di fabbricabilità fondiaria di 0.01 e 0.03 mq./mq.; **I.2** - l'esclusione dai limiti dell'unità minima aziendale per stipula o definizione di atti pubblici di natura ereditaria vale solo per la natura ereditaria per via diretta. Questo comma andrebbe inserito nelle norme di carattere generale del capitolo riguardante l'edificazione in zona agricola; **I.3** - la possibilità di edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo con il lotto minimo di mq. 3.000 va stralciata perchè in contrasto con la normativa del P.T.C.P.; **I.4** - non sono ammissibili nel territorio agricolo attività di deposito stabile e lavorazione di inerti che, invece, trovano collocazione nelle aree produttive;

- L'indicazione viene così recepita e controdedotta (D.G.C. 110/2018):

**I.1** - *l'utilizzazione edificatoria residenziale è ammessa per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,01 0-03 mq/mq per la residenza, con un massimo di mq 266.*

**I.2** - *Sono esclusi dai limiti dell'unità minima aziendale i casi relativi a frazionamenti o trasferimenti di aziende agricole conseguenti alla stipula o definizione di atti pubblici solo per la natura ereditaria per via diretta. In tali casi è possibile edificare nuove costruzioni del tipo a) e b) da parte dei soggetti beneficianti degli atti pubblici di natura ereditaria anche non essendo imprenditori agricoli a titolo professionale.*

**I.3** - *Nei casi in cui i fondi agricoli non raggiungano l'unità minima aziendale, ed indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, è prevista l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, quali ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, silos ed altre opere di stoccaggio. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq.*

*E' consentito realizzare una superficie utile corrispondente ad un indice max di 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 150 mq. Per i fondi fino a 7.500 mq le superfici massime realizzabili non possono*

comunque superare i 55 mq.

L'altezza massima realizzabili per tali manufatti è pari a 3m; non potranno essere realizzati scantinati o interrati. Dovranno essere utilizzate tecniche costruttive a secco, strutture rimovibili, e caratteristiche tipologiche compatibili con il paesaggio agricolo. Ulteriori modalità saranno disciplinate dal Regolamento di attuazione o Piano di Settore per le zone agricole come previsto dalla Variante al PRG.

Tale norma trova applicazione solo nelle sottozone E1\_agricola normale e nella sottozona E2\_Aree agricole di valore naturale e paesistico, limitatamente a quelle aree classificate dal Piano D'area della Val Tordino come "Area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività" ed individuate con apposito perimetro.

~~1.4 - Nella sottozona E1 sono consentite attività per il deposito e la lavorazione inerti, subordinata alla verifica tramite studio di compatibilità ambientale di cui all'art.8 del Piano Regionale Paesistico e delle relative Linee Guida che definisca, in riferimento all'entità ed alla localizzazione dell'insediamento, il rispetto della qualità delle acque, dei limiti di accettabilità ecologica, e garantisca il minimo impatto percettivo. Per tali attività è altresì consentito riutilizzare manufatti esistenti non più funzionali all'uso agricolo.~~

**m) art. 27 sottozona E2 (D.D. 516/2018):** **m.1** - all'ultimo capoverso, la definizione "intensivo" riguardante l'attività zootecnica va sostituita con "estensivo"; **m.2** - va modificato l'indice di fabbricabilità fondiaria che non è pari a 0.03 mq./mq. bensì a 0.03 mc./mq.; **m.3** - la possibilità di edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo con il lotto minimo di mq. 3.000 va stralciata perchè in contrasto con la normativa del P.T.C.P.; **m.4** - la possibilità di ampliare per miglioramenti igienico-funzionali gli edifici esistenti in tale sottozona è ammissibile solo per edifici che non hanno già usufruito; **m.5** - la parte di questa sottozona in località Bellante Stazione che il Piano d'Area della Val Tordino classifica "area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività" deve avere come lotto minimo per la nuova edificazione 5 ettari in accordo all'art. 36 del citato Piano d'Area e non possono essere ammessi gli impianti produttivi di cui all'art. 72 della Legge Regionale 18/1983;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

**m.1** - In queste aree sono vietati:

- nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della L.U.R. n° 18/83;  
- allevamenti di tipo ~~intensivo~~ estensivo e relative strutture. Limitatamente agli ambiti agricoli che nel precedente strumento urbanistico erano perimetrati come zona agricola normale, e che nel PRG sono state catalogate come Sottozona E2: Area Agricola di valore naturale e paesistico, è consentita l'attività zootecnica di tipo ~~intensive~~ estensivo; La previsione di ampliamento o di nuova costruzione di stalle e manufatti connessi sarà comunque subordinata alla verifica tramite studio di compatibilità ambientale di cui all'art.8 del Piano Regionale Paesistico e delle relative Linee Guida che definisca, in riferimento all'entità ed alla localizzazione dell'insediamento, il rispetto della qualità delle acque, dei limiti di accettabilità ecologica, e garantisca il minimo impatto percettivo. Comunque non si potranno impegnare una quantità di suolo superiore al 10% della superficie territoriale complessiva. Tali interventi saranno attuati nel rispetto dei parametri urbanistici dell'art.72 della L.R.18/83, ad esclusione della lettera a) comma 1.

**m.2** - Per la realizzazione dei manufatti valgono le seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq per la residenza, con un massimo di 266 mq, 0,005 mq/mq per i manufatti connessi alla conduzione del fondo, realizzati a distanza non inferiore a ml. 10,00 dall'edificio residenziale.

**m.3** - L'indicazione viene così recepita:

Nei casi in cui i fondi agricoli non raggiungano l'unità minima aziendale, ed indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, è prevista l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, quali ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, silos ed altre opere di stoccaggio. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq.

E' consentito realizzare una superficie utile corrispondente ad un indice max di 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 150 mq. Per i fondi fino a 7.500 mq le superfici massime realizzabili non possono comunque superare i 55 mq.

L'altezza massima realizzabili per tali manufatti è pari a 3m; non potranno essere realizzati scantinati o interrati. Dovranno essere utilizzate tecniche costruttive a secco, strutture rimovibili, e caratteristiche tipologiche compatibili con il paesaggio agricolo. Ulteriori modalità saranno disciplinate dal Regolamento di attuazione o Piano di Settore per le zone agricole come previsto

dalla Variante al PRG.

Tale norma trova applicazione solo nella sottozona E2\_Aree agricole di valore naturale e paesistico, limitatamente a quelle aree classificate dal Piano D'area della Val Tordino come "Area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività" ed individuate con apposito perimetro.

**m.4** - Nei fabbricati residenziali esistenti nella sottozona, realizzati legittimamente prima dell'adozione del P.R.G. e della presente Variante Generale, qualora non rientrino nei limiti degli indici fissati per la sottozona, sono consentiti ampliamenti, per miglioramenti igienico-funzionali ed in relazione a comprovate necessità se non abbiano già usufruito di altri ampliamenti, con gli stessi incrementi previsti per la sottozona E1, fino ad un massimo di mq 266,00.-

**m.5** - L'ambito ricompreso in E2\_agricola di valore naturale e paesistico, classificato dal Piano d'area della Val Tordino come "Area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività" (individuato con apposito perimetro) ha come lotto minimo per la nuova edificazione 5 ha e non sono ammessi gli impianti produttivi di cui all'art. 72 della Legge Regionale 18/1983;

**n) art. 27 sottozona E3** (D.D. 516/2018): la possibilità di edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo con il lotto minimo di mq. 3.000 va stralciata perchè in contrasto con la normativa del P.T.C.P.;

▪ L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

~~Nei casi in cui i fondi agricoli non raggiungano l'unità minima aziendale, ed indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, è prevista l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, quali ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, silos ed altre opere di stoccaggio. E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice max di 0,015 mq/mq fino ad un massimo di 600 mq. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq.~~

**o) art. 27 sottozona E5** (D.D. 516/2018): **o.1** - va inserita l'altezza massima per gli edifici da realizzare in questa sottozona che non deve superare i m. 7.50 come per la zona agricola; **o.2** - al punto c) va tolta la possibilità di edificare per chi ha un rapporto di lavoro di qualunque tipo;

▪ L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

**o.1** - Le nuove residenze dovranno conservare la destinazione agricola del suolo e tutelare l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Le altezze massime consentite sono pari a ml. 7,50.

Le nuove costruzioni non potranno essere alienate prima di dieci anni dall'ottenimento dell'agibilità.

**o.2** - L'edificabilità e le possibilità di intervento indicate alle lettere A), B), C) sono comunque riservate esclusivamente a soggetti che non siano in possesso di prima casa e che abbiano un rapporto di parentela diretta o indiretta con il nucleo della famiglia coltivatrice originaria o un rapporto di lavoro progressivo o in atto con la stessa già esistente alla data di adozione del P.R.G., ma con esclusione di tutti i tipi di rapporti di lavori temporanei e stagionali.

**p) art. 28 sottozona F3** (D.D. 516/2018): la distanza tra fabbricati è uguale all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m. 10.00 mentre quella dai confini è pari ad H/2 con un minimo di m. 5.00;

▪ L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

Le costruzioni destinate a tali servizi, ad esclusione dei servizi cimiteriali, sono sottoposte ai seguenti indici e parametri:

indice di utilizzazione fondiaria 0,70 mq/mq;

altezza massima ml 10,50;

distanze tra fabbricati: è uguale all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m. 10.00, o in aderenza previo accordo tra confinanti;

distanze dai confini: pari ad H/2 con un minimo di m. 5.00; o sul confine previo accordo tra i confinanti;

**q) art. 29** (D.D. 516/2018): **q.1** - la possibilità di monetizzare aree a standard è ammissibile solo per la parte eccedente quella richiesta per legge e va appositamente e contestualmente regolamentata; **q.2** - la possibilità che il privato ottenga carichi insediativi maggiori va attentamente valutata sia in base al dimensionamento del Piano che alla disponibilità e reperibilità delle aree a standard all'interno dell'area interessata;

▪ L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

**q.1** - La possibilità di monetizzare gli standard, nel caso specifico degli "Ambiti di Trasformazione

urbana" verrà valutata caso per caso in rapporto alla dotazione complessiva degli standard nel comprensorio di riferimento. Tale condizione è comunque ritenuta ammissibile in riferimento alla dotazione degli standard prevista dal PRG, che supera abbondantemente la dotazione minima stabilita per legge, come evidenziato anche dai dati forniti dal Sistema Informativo Territoriale. Per quanto concerne la richiesta di una apposita regolamentazione della monetizzazione, si rinvia alla definizione da parte dell'amministrazione Comunale di apposito regolamento che disciplini l'intera materia degli accordi pubblici privati e della modalità di definizione delle plusvalenze.

L'indicazione viene così recepita: .....omissis.....nei casi in cui non sia possibile reperire tali superfici all'intero delle perimetrazioni interessate le stesse potranno essere monetizzate, previa definizione di apposito regolamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

**q.2** - La possibilità che il privato ottenga carichi insediativi maggiori all'interno delle ATU individuate sulle cartografie di Piano è legata in prima istanza all'istituto della perequazione, quindi tramite acquisizione di volumetrie che derivano da cessioni di superfici a standard. Nel caso non si possa far riferimento a queste volumetrie, e i carichi richiesti siano di entità tale da far supporre uno sforamento consistente del dimensionamento del Piano, l'ufficio tecnico dovrà effettuare una attenta verifica anche in relazione all'effettivo livello di attuazione raggiunto dallo strumento urbanistico.

L'indicazione viene così recepita: .....omissis.....Nei casi in cui il privato volesse ottenere nella ATU un carico insediativo maggiore potrà previa apposita richiesta all'Amministrazione Comunale attivare un programma negoziato. All'interno degli ATU possono essere trasferiti le superfici di cui all'art. 21 delle presenti N.T.A. Nel caso in cui i carichi insediativi richiesti dovessero essere di entità tale da determinare uno sforamento consistente del dimensionamento del Piano, l'ufficio tecnico dovrà effettuare una attenta verifica dei carichi insediativi per verificare la compatibilità della richiesta avanzata.

## 2. COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

In riferimento alle prescrizioni a carattere specifico riguardo la compatibilità del P.R.G. del Comune di Bellante rispetto alle previsioni insediative del P.T.C.P. vigente, il Comune precisa quanto segue:

**Punto 3)** (D.D. 516/2018): la variante al P.R.G. sembra aver modificato la perimetrazione delle "aree ripariali e zone umide" proponendo un reticolo delle stesse diverso da quello codificato dal vigente P.T.C.P. ed assegnando alle stesse la destinazione urbanistica "E4-area agricola di interesse bioecologico". Se così fosse, il Comune di Bellante, in sede di controdeduzioni alla presente relazione, deve rimettere un elaborato cartografico in cui sia riportato il nuovo disegno delle "aree ripariali e zone umide" sul quale dovrà esprimersi il Consiglio Provinciale per la compatibilità al P.T.C.P.;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*E' stato redatto apposito elaborato grafico –Tav. 2.1 nel quale è riportato il nuovo disegno delle "aree ripariali e zone umide" posto a confronto con quello del PTCP;*

**Punto 4)** (D.D. 516/2018): la verifica delle previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ha portato ad individuare nel territorio comunale le "aree a pericolosità molto elevata P3", quelle a "pericolosità elevata P2" e quelle interessate da "pericolosità da scarpata PS". Almeno per quelle classificate "aree a pericolosità molto elevata" non si rileva esserci omogeneità con l'individuazione delle "aree a rischio geologico" fatta dal vigente P.T.C.P. Pertanto, il Comune di Bellante dovrà rimettere un elaborato che attualizzi allo studio effettuato, l'individuazione delle "aree a rischio geologico";

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*E' stato redatto apposito elaborato grafico –Tav.2.2 nel quale è riportato lo studio Geomorfologico posto a raffronto con le "aree a rischio geologico" art.6 del PTCP;*

**Punto 5)** (D.D. 516/2018): come per i punti precedenti, anche le "aree di interesse paesaggistico ed ambientale" del P.T.C.P. sembrano aver subito una modifica della perimetrazione che appare essere anche consistente, per cui il Comune di Bellante dovrà rimettere un elaborato che specifichi l'attuale individuazione di tali aree;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*E' stato redatto apposito elaborato grafico –Tav. 2.3 nel quale è riportato il nuovo perimetro "aree di interesse paesaggistico ed ambientale" e quello delle "aree agricole" posto a confronto con quello del PTCP;*

**Punto 6)** (D.D. 516/2018): i beni storico-architettonici sono stati individuati sulle planimetrie di Piano ma di essi non sono stati precisati i perimetri comprendendo anche aree esterne, nè sono stati definiti

cartograficamente ambiti e/o fasce di rispetto per garantire la tutela percettiva e la fruizione dei manufatti e dei siti, nè si sono precisate le norme di uso e di intervento. Il Comune di Bellante dovrà provvedere a integrare il Piano di tali elaborati e/o norme;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Gli edifici e complessi di valore storico – architettonico e documentale, art 23 sottozona A3, identificati negli elaborati di piano con apposita campitura, sono costituiti da: Case di terra, fontanili, Mulini.*

*Sarà inserito nelle N.T.A. che:*

*“Per tali manufatti sono previste fasce di rispetto di interdizione all’edificato per garantire la tutela percettiva e la fruizione dei manufatti e dei siti di 300 mt. Le modalità di intervento, di recupero e di utilizzo saranno disciplinate da apposito Piano di settore o regolamento di attuazione per le zone agricole”.*

**Punto 7)** (D.D. 516/2018): vanno indicate specifiche norme per la salvaguardia dei crinali ineditati (che tali devono rimanere) e delle visuali e, se si ritiene opportuno, anche cartografati sulle tavole denominate "Progetto di suolo";

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Il PRG in adeguamento al PPTC individua, negli specifici elaborati grafici, il sistema dei crinali integri o con scarso livello di compromissione paesistico-ambientale e provvede a normarne i livelli di tutela.*

*Nei crinali come individuati graficamente sono vietati:*

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale destinati alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;*
- b) i silos e i depositi agricoli di rilevante entità;*
- c) gli edifici e gli impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;*
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;*
- e) il decespugliamento ed il disboscamento, ove presenti sistemi vegetazionali, per un dislivello di m. 20 per lato.*
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero ambientale;*
- g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.*

**Punto 8)** (D.D. 516/2018): per le aree agricole ricadenti entro l'ambito classificato "corridoio biologico e paesaggistico dell'ambiente fluviale" dal P.T.C.P. vanno previste norme volte a valorizzare degli aspetti e degli elementi dell'assetto storico del territorio aperto, come fossi, manufatti in genere, filari di alberi, alberi monumentali isolati o specifiche associazioni vegetali;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Norme specifiche volte a valorizzare degli aspetti e degli elementi dell'assetto storico del territorio aperto, come fossi, manufatti in genere, filari di alberi, alberi monumentali isolati o specifiche associazioni vegetali saranno definite nel Piano di Settore o regolamento di attuazione per le zone agricole previsti dalla Variante al PRG ;*

*Sono altresì esclusi entro gli alvei regimati che ricadono in tali ambiti:*

- *gli interventi di canalizzazione ed impermeabilizzazione dell'alveo e delle sponde;*
- *l'escavazione e l'attività di prelaborazione di inerti;*
- *qualunque trasformazione, manomissione o immissione di reflui non depurati all'interno del corpo idrico, tranne gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia e del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento, sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale ove siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;*
- *l'aratura di profondità superiore a cm 50 nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine;*
- *le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salve -per le opere attinenti al regime idraulico- le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;*

- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

**Punto 9)** (D.D. 516/2018): il Comune dovrà rimettere un elaborato con la delimitazione del limite del territorio già urbanizzato nonché un elaborato con la proposta di nuova classificazione degli insediamenti secondo le categorie dell'art. 18 del P.T.C.P. (tessuti urbani storici; tessuti recenti consolidati; tessuti recenti in via di consolidamento; nuclei ed insediamenti sparsi);

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*E' stato redatto apposito elaborato grafico –Tav.2.4 con la delimitazione del limite del territorio già urbanizzato e con la proposta di nuova classificazione degli insediamenti secondo le categorie dell'art. 18 del P.T.C.P.*

**Punto 10)** (D.D. 516/2018): in località Bellante Stazione, lungo la S.S. 80, la variante prevede l'edificazione su un terreno che il vigente P.T.C.P. classifica come "varco e discontinuità" mentre il Piano d'Area della Val Tordino prevede un "insediamento lineare di fondovalle" a destinazione commerciale. Il nuovo insediamento è posto in continuità con i tessuti urbani esistenti, ma non è stato verificato se l'occupazione di suolo sia inferiore al 5% della superficie territoriale del varco e discontinuità di riferimento. Pertanto, il Comune dovrà fornire tale dato;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Si è proceduto ad effettuare la verifica richiesta come riportato nell'elaborato Tav. 2.6 Compatibilità P.T.C.P.: Varchi e Discontinuità;*

*Nell'elaborato grafico è stato trasposto lo stralcio del PRG vigente con sovrapposto il perimetro del "varco e discontinuità del sistema insediativo" art.22 del PTCP. Come si può osservare all'interno del perimetro era già prevista una superficie edificabile non ancora attuata, pari a mq 7.677,00, oltre ad un lotto già edificato con due manufatti.*

*Nel secondo stralcio è stato considerato il perimetro del varco sulle previsioni della Variante al PRG, per una superficie pari a 12.789,00. La nuova area edificabile ( comprensiva di viabilità ) prevista all'interno del varco è pari al 10,1% dell'intera superficie. L'intervento proposto può essere ricompreso nella casistica di "suolo impegnato in misura non eccedente il 10% della superficie territoriale sopra definita" che va verificato sulla base di uno studio di compatibilità ambientale di cui all'art.8 del Piano Regionale Paesistico, al fine della valutazione del relativo inserimento e le misure di mitigazione dell'eventuale impatto sull'ambiente.*

*Per il caso in esame, considerato che le previsioni insediative dell'area in oggetto riguardano un comparto a progettazione unitaria e un ATU (Ambito di trasformazione urbana) la cui attuazione è subordinata ad un Piano Attuativo, si propone di posticipare la redazione dello Studio di compatibilità ambientale alla fase di redazione e approvazione dello strumento attuativo, o nel caso del comparto a progettazione unitaria alla richiesta di attivazione del comparto stesso. Pertanto i successivi titoli abilitativi sono subordinati al parere che la Provincia rilascerà sulla base dei contenuti dello Studio di compatibilità ambientale.*

*Si propone la seguente modifica alle NTA:*

#### **Art. 29 | Ambiti di Trasformazione urbana**

*Il P.R.G. perimetra gli Ambiti di trasformazione urbana soggetti a programmi negoziali identificati con la sigla "ATU" seguita da e con un numero progressivo....omissis...I programmi negoziali dovranno comunque avere i requisiti dei Piani Attuativi come definiti dalla LR 18/83 nel testo vigente che non costituiscono Variante al Piano, e la loro approvazione è subordinata alla predisposizione da parte del Comune di Bellante delle procedure e dei criteri per la valutazione tecnico-finanziaria dei programmi proposti - con particolare riferimento alla determinazione del plus-valore generato dalla trasformazione urbanistica da concedersi per le aree e della relativa quota da offrire al pubblico per la realizzazione di opere pubbliche - da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale. Per l' ATU n.2PCD il Piano Attuativo dovrà essere corredato di uno Studio di compatibilità ambientale di cui all'art.8 del Piano Regionale Paesistico, al fine della valutazione del relativo inserimento e le misure di mitigazione dell'eventuale impatto sull'ambiente, sul quale sarà espresso parere di compatibilità della Provincia...omissis....*

#### **Art. 18 | Comparto a progettazione unitaria**

*Rappresenta l'unità di intervento urbanistico, graficamente individuato nelle planimetrie di P.R.G., costituita dalla...omissis...Il rilascio dei singoli titoli edilizi è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.*

*Per il comparto a progettazione unitaria, ubicato a Bellante stazione, ricadente all'interno del*

perimetro del "varco e discontinuità del sistema insediativo" art.22 del PTCP, Il rilascio dei singoli titoli edilizi è subordinato altresì alla redazione di uno Studio di compatibilità ambientale di cui all'art.8 del Piano Regionale Paesistico, al fine della valutazione del relativo inserimento e le misure di mitigazione dell'eventuale impatto sull'ambiente...omissis...

**Punto 11)** (D.D. 516/2018): per il territorio agricolo, è necessario verificare la modifica dei perimetri degli ambiti del P.T.C.P. per potersi esprimere sulla loro compatibilità;

Il Comune nel suo elaborato denominato "Deduzioni alla Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018 Settore 3.8 della Provincia di Teramo" non riporta alcuna controdeduzione a questo punto in quanto la modifica dei perimetri delle aree agricole è contenuta nella Tav. 2.3 di cui al precedente punto 5) del presente paragrafo;

**Punto 12)** (D.D. 516/2018): relativamente alla viabilità minore, la variante al P.R.G. nella Tav. 1.a.3.2 individua alcuni tracciati che definisce "da ripristinare" e "strade vicinali bianche" che costituiscono la piccola orditura storica e paesaggistica di collegamento del territorio comunale ma per i quali in normativa non sono individuate azioni progettuali. Ai sensi dell'art. 28 del P.T.C.P., tali azioni andranno sostanziate in normativa;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

#### **VIABILITÀ. IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

*Il recupero della viabilità minore e vicinale...omissis... In particolare per le strade vicinali e poderali "bianche" e per le strade pubbliche che rivestono caratteri di rilevanza storica devono essere tutelati e conservati:*

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- i principali elementi caratterizzanti la pertinenza stradale (manufatti storici, opere d'arte, edicole e simili);
- le opere di sistemazione e di contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi limitatamente alle specie vegetali compatibili tecnicamente e paesaggisticamente con l'assetto consolidato;
- si dovrà salvaguardare, potenziare e/o ripristinare la dotazione vegetazionale ai bordi delle strade, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica;
- la sistemazione e i materiali del fondo stradale;

*La tutela della viabilità storica deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche in relazione alla sua valorizzazione e alla sua appartenenza a circuiti tematici. Il Piano di settore o il Regolamento di attuazione per le zone agricole dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero. Inoltre dovranno definire:*

- azioni che tendano a conservare e valorizzare l'attuale consistenza e dimensione dei tracciati, garantendone la fruizione pubblica;
- azioni non solo di manutenzione, con l'uso dove necessario di tecniche costruttive e materiali tradizionali o compatibili, per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e per la realizzazione di piazzole di sosta o per lo scambio degli autoveicoli, che consentano la migliore fruizione dei beni storici architettonici, paesaggistici e ambientali;
- l'allargamento eventuale delle sezioni stradali, quando consentito, dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente sezione prevalente per il migliore inserimento paesaggistico, evitando quando possibile demolizioni e rimozioni di eventuali manufatti tradizionali.

**Punto 13)** (D.D. 516/2018): Spaccio Santomo dovrà essere classificato nel P.T.C.P. come "nucleo ed insediamento sparso" perchè di esso ne assume i caratteri e le peculiarità; Colle Arenario, dal momento che nella presente variante al P.R.G. non ha alcuna previsione insediativa, nel P.T.C.P. dovrà essere classificato quale "zona agricola normale" invece che "nucleo ed insediamento sparso";

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*E' stato redatto apposito elaborato grafico –Tav.2.5 di confronto col PTCP nel quale si riporta Spaccio Santomo classificato come "nucleo ed insediamento sparso" e Colle Arenario come "zona agricola normale" invece che "nucleo ed insediamento sparso";*

### **3. COMPATIBILITÀ CON IL PIANO D'AREA DELLA MEDIA E BASSA VALLE TORDINO**

Il Comune nel suo elaborato denominato "Deduzioni alla Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018"



Settore 3.8 della Provincia di Teramo" non riporta alcuna controdeduzione a questo punto in quanto nel parere della Provincia era stata dichiarata la compatibilità tra la variante al P.R.G. e il Piano d'Area.

#### 4. DIMENSIONAMENTO

Il Comune di Bellante ha così controdedotto al parere della Provincia (D.G.C. 110/2018):

*Pur prendendo atto delle determinazioni della Co.Pi.T. sul dimensionamento del PRG, si ritiene di non condividere del tutto l'impossibilità di adottare future varianti al Piano se non subordinandole in maniera meccanica alla retrocessione di aree edificabili.*

*Il Piano è stato ampiamente informato dalla necessità di contenere il consumo di suolo, operando in termini di diminuzione dei carichi insediativi previsti dallo strumento vigente e di e qualificazione dei sistemi urbani.*

*Il ricorso ad eventuali Varianti, chiaramente con carichi insediativi contenuti, potrebbero rendersi necessarie per assolvere a legittime istanze di privati cittadini ma comunque sempre improntate al rispetto dell'interesse pubblico, o a seguito di esigenze di razionalizzazione e qualificazione di parti di territorio e sistemi urbani.*

*Pertanto si chiede che siano valutate caso per caso la fondatezza delle eventuali richieste di Varianti puntuali, anche nei casi nei quali si determinano aumenti di carichi insediativi non adeguatamente compensati da retrocessioni. L'Ufficio tecnico altresì dovrà costantemente monitorare le attivazioni delle previsioni di Piano oltre a mappare tutte le eventuali richieste di retrocessione che si dovessero verificare durante il periodo di vigenza del Piano stesso.*

#### 5. DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI

**Punto 5.1)** (D.D. 516/2018) - La mancanza di dotazione di standard pubblici (parcheggi ed attrezzature pubbliche) nell'ambito di Penna Alta e Bassa può trovare compensazione riducendo l'area a verde pubblico nello stesso ambito.

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Si recepisce l'indicazione come riportato sulle tavole di Piano;*

**Punto 5.2)** (D.D. 516/2018) - Relativamente alla mancanza di dotazione del verde pubblico a Villa Casalena, la compensazione può parzialmente avvenire usufruendo della dotazione di aree a ugual destinazione del Capoluogo rendendosi necessario prevedere, comunque, una minima dotazione utile a soddisfare le minime esigenze della popolazione residente; per la dotazione di parcheggi, dovrà essere cura del Comune, in fase di controdeduzione al presente parere, trovare disponibilità di aree per soddisfare la dotazione di questo standard anche attraverso apposita previsione normativa; per la compensazione delle attrezzature pubbliche si fa riferimento alla dotazione del Capoluogo;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*In riferimento alla dotazione di parcheggi pubblici a Villa Casalena, oltre alle superfici previste nel Comparto a progettazione unitaria individuato dalla Variante al PRG, sarà individuato in normativa l'obbligo per i lotti edificabili di prevedere la cessione di superfici per la dotazione di Parcheggi Pubblici;*

*L'indicazione viene così recepita:*

##### Sottozona B2.b: completamento frazioni

*La sottozona è riferita agli ambiti di Penna Alta, Villa Casalena e Villa Piloti, San Mauro, Ripattoni Madonna. È consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere residenziale entro i seguenti limiti:*

- *Indice di utilizzazione fondiaria 0,35 0.45 mq/mq;*
- *Lotto minimo di intervento mq 500,00*
- *Altezza massima ml. 7,50; 9,50;*
- *N° massimo di piani abitabili 2 (due); 3 (tre)*
- *superficie coperta max 50%;*
- *il 50% della superficie scoperta deve essere destinato a verde privato permeabile;*
- *Distanza dagli edifici ml 10,00 o in aderenza previo accordo tra i confinanti;*
- *Distanze dai confini ml 5,00 o sul confine previo accordo tra i confinanti;*
- *Distanza dalle strade come da art. 9 D.M. 1444/68;*

*In caso di attivazione di un piano particolareggiato con previsioni planovolumetriche si può derogare alle distanze di cui sopra.*

- *Parcheggi come da art. 9.*

*Nell'ambito di Villa Casalena in riferimento ai lotti edificabili, il rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni edilizie è subordinato alla individuazione e cessione delle superfici necessarie a*

*ricavare n.2 posti auto da adibire a parcheggio pubblico. I posti auto dovranno essere individuati all'esterno delle recinzioni e in prossimità della viabilità pubblica. Le modalità di cessione saranno disciplinate da apposita convenzione...omissis...*

## 6. UTILIZZO E CONSUMO DI SUOLO E COMPENSAZIONI AMBIENTALI

Il Comune nel suo elaborato denominato "Deduzioni alla Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018 Settore 3.8 della Provincia di Teramo" non riporta alcuna controdeduzione a questo punto in quanto nel parere della Provincia non erano state evidenziate problematiche e rilievi.

## 7. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

**Punto 1)** (D.D. 516/2018): gli ambiti denominati "aree agricole di supporto e concentrazione" non sono da considerarsi zone di completamento residenziale da ampliare nel corso del tempo, bensì particolari zone individuate esclusivamente per porre rimedio all'abbandono del territorio agricolo;

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*La precisazione è pienamente rispondente alle scelte e strategie di piano. Le stesse modalità di intervento, sulle nuove costruzioni o sul patrimonio edilizio esistente, saranno disciplinate da apposito regolamento di attuazione o Piano di Settore.*

**Punto 2)** (D.D. 516/2018): la zona di completamento di Croce del Fiore, per numero di fabbricati, posizione e caratteristiche, va declassata a "area agricola di supporto e concentrazione" in cui vanno normate le modalità di nuova edificazione visto che l'area si trova su un crinale di livello sovracomunale scarsamente edificato per cui va salvaguardato il suo aspetto libero da edificazione (vedasi allegato 1);

- L'indicazione viene così controdedotta (D.G.C. 110/2018):

*Il PRG vigente individuava l'ambito in oggetto già come zona di completamento. La proposta elaborata nella Variante al PRG, nel recepire alcune istanze di retrocessione, ha riorganizzato l'uso dei suoli, salvaguardando le aree libere e le visuali di crinale. L'indicazione pervenuta di declassare ad area Agricola la zona di completamento di Croce del Fiore, a parere dello scrivente, sembra ignorare i diritti edificatori acquisiti nel tempo, e priverebbe i proprietari dell'istituto delle osservazioni dato che il declassamento avverrebbe nella fase della conferenza dei servizi, propedeutica alla approvazione finale dello strumento urbanistico.*

*Si propone dunque di lasciare la destinazione come previsto dalla Variante al PRG adottata.*

**Punto 3)** (D.D. 516/2018): la zona di completamento di San Gabriele, in quanto contiguo all'insediamento del Capoluogo, è fatto salvo ma localizzandosi su di un crinale di livello sovracomunale va assunto quale limite all'espansione dell'edificazione (**vedasi allegato 1**);

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*L'indicazione viene recepita.*

**Punto 4)** (D.D. 516/2018): alcune "aree agricole di supporto e concentrazione" devono essere stralciate perchè non assumono i caratteri per essere classificate in tal modo essendo composte da pochi fabbricati e sono localizzate su crinali per larga parte liberi da edificazione (vedasi allegati 1 e 2);

- L'indicazione viene così controdedotta (D.G.C. 110/2018):

*La ratio che ha portato all'inserimento della aree Sottozona E5: Aree agricole di supporto e concentrazione, è legata alla esigenza di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo, permettendo di intervenire sul patrimonio edilizio esistente o realizzare nuove residenze per consentire ai nuclei familiari di nuova formazione di insediarsi all'interno delle aziende agricole delle famiglie proprietarie. Le perimetrazioni proposte riguardano ambiti in zona agricola all'interno delle quali sono già presenti edifici sparsi, collocati lungo la viabilità comunale. Le "aree agricole di supporto e concentrazione" di cui si richiede lo stralcio sono state inserite a seguito di richieste pervenute in fase di osservazione, in riferimento alle esigenze sopradescritte, e in quanto rispondenti alle norme previste. L'articolato della sottozona E5 non stabilisce caratteristiche dimensionali o un numero minimo di manufatti per l'istituzione delle perimetrazioni, pur essendo condivisibile l'indicazione di perimetrare tali sottozone su nuclei o complessi di dimensioni superiori.*

*Premesso quanto sopra e considerato che:*

- *le due sottozone per le quali è stato richiesto lo stralcio non dispiegano carichi insediativi tali da alterare gli equilibri del paesaggio agrario esistente;*

- per le sottozone ubicate sui crinali saranno posti limiti alle altezze degli edifici, al numero di piani e al posizionamento dei manufatti stessi. Inoltre, le nuove edificazioni o gli eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente riguardanti le perimetrazioni E5, saranno disciplinate da apposito regolamento di attuazione o Piano di Settore per la tutela dell'edilizia rurale da redigere dopo l'approvazione del presente P.R.G.;
  - le due sottozone sono state inserite a seguito di manifesta esigenza da parte dei richiedenti di far insediare nuclei familiari di nuova formazione;
- si intende confermare la presenza delle due sottozone E5 "Aree agricole di supporto e concentrazione" ritenendo che la natura e le caratteristiche degli interventi non infici la compatibilità delle previsioni di variante con quanto previsto dal P.T.C.P.

**Punto 5)** (D.D. 516/2018): alcune "aree agricole di supporto e concentrazione", pur localizzandosi su di un crinale, presentano un numero di fabbricati ed una conformazione tipica del borgo rurale per cui può essere confermato ma per la nuova edificazione vanno individuate le modalità e le regole localizzative per non edificare ulteriormente il crinale e posizionare i nuovi fabbricati in modo da non alterarne la percezione (vedasi allegati 2 e 3);

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

*Sottozona E5: Aree agricole di supporto e concentrazione*

*Al fine di valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici e....omissis..... Le nuove edificazioni o gli eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente, oltre saranno disciplinate da apposito regolamento di attuazione o Piano di Settore per la tutela dell'edilizia rurale da redigere dopo l'approvazione del presente P.R.G. In particolar modo per le "aree agricole di supporto e concentrazione" localizzate sui crinali, il regolamento di attuazione o Piano di Settore stabiliranno le modalità e le regole localizzative per la nuova edificazione al fine di non edificare ulteriormente il crinale e posizionare i nuovi fabbricati in modo da non alterarne la percezione. In ogni caso per i nuovi fabbricati realizzati nelle aree ubicate all'interno delle Sottozone E5: aree agricole di supporto e concentrazione, localizzate sui crinali, si dovranno rispettare altezze massime di 6,00 mt, e un numero massimo di piani pari a 2.*

**Punto 6)** (D.D. 516/2018): l'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G. riporta ambiti denominati "zone di rispetto fluviale e a rischio idraulico" e "sistemi vegetazionali e tutela del verde" che però non compaiono in cartografia."

- L'indicazione viene così recepita (D.G.C. 110/2018):

#### **ZONE DI RISPETTO FLUVIALE E A RISCHIO IDRAULICO**

*In tali fasce, prossime ai corsi d'acqua, individuate con fascia di rispetto per le acque catalogate pubbliche, e anche se non espressamente individuate nelle tavole della Variante di P.R.G., demaniali e nel caso di acque private, di golena o di arginatura, non è consentita alcuna forma di edificazione ed è vietata ogni manomissione che non sia necessaria per la regolamentazione del regime idrico.*

*Per quanto concerne i "SISTEMI VEGETAZIONALI E TUTELA DEL VERDE" non sono stati svolti studi specialistici, ma sono state mappate nella tav. 1.a.3.1 "Sistema dei Valori ambientali e paesaggistici" le aree e gli ambiti da sottoporre a tutela e conservazione del P.T.C.P. (Art.5 Aree ed oggetti di interesse bioecologico) e quelle di Valore Geobotanico tratte dalla tavole di analisi del redigendo P.R.P.*

*Le aree dell'art. 5 sono state trasposte sulle tavole di progetto di suolo, anche attraverso lievi modifiche dovute alla verifica dello stato di fatto, mentre per quelle di Valore Geobotanico non è stato possibile verificarne ubicazione, consistenza e natura attraverso sopralluoghi e approfondimenti in situ. Sarà compito dell'Ufficio tecnico richiedere e verificare che gli interventi eventuali ubicati nelle vicinanze di tali ambiti siano valutati a fronte di una attenta analisi del contesto di riferimento, anche attraverso la definizione di una documentazione fotografica dello stato di fatto e da una relazione di inquadramento paesaggistico che dimostri la compatibilità dell'intervento con le presenze trasposte sulla tavola di Piano tav. 1.a.3.*

## **5 - INTEGRAZIONE CARTOGRAFICA CON D.G.C. 123/2018 IN RISPOSTA ALLA NOTA DELLA PROVINCIA PROT. N° 29060 DEL 10/08/2018**



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "PROVINCIA DI TERAMO" around the perimeter and a central emblem. The signature appears to be "L. M. M. M."

La Provincia con la nota prot. n° 29060 del 10/08/2018 ha provveduto a chiedere al Comune di Bellante l'integrazione cartografica relativamente "alla Tav. 2.2 "Compatibilità P.T.C.P.: Art. 6 aree a rischio geologico" in cui manca l'indicazione delle modifiche da apportare ai perimetri di tali aree a seguito dello studio geologico condotto all'interno della variante al Piano Regolatore."

Il Comune di Bellante ha provveduto ad elaborare la nuova cartografia recependola con Deliberazione di Giunta Comunale n° 123/2018, in cui sono riportati i nuovi perimetri delle aree definite "a rischio geologico" in variante a quelli del P.T.P. ed aggiornati allo studio geologico condotto all'interno dell'iter di Piano.

La nuova perimetrazione delle aree a rischio geologico propone numerose modifiche tutte conseguenti allo studio geologico allegato al Piano nonché ai dati scaturenti dal P.A.I. e più rispondenti alla reale situazione dei luoghi. Di questi, vengono assunte in cartografia le seguenti destinazioni:

- versante interessato da soliflusso nella condizione "attiva"
- corpo di frana rotazionale nella condizione "attiva"
- ciglio superiore di scarpata di erosione: solo nei sistemi a disegno chiuso

Relativamente ai versanti interessati da soliflusso e ai corpi di frana rotazionale, entrambi nella condizione "quiescente", sono stati introdotti nel P.R.G. solo quelli coincidenti con una precedente previsione di "area a rischio geologico" del P.T.C.P.

La tavola 2.2.2 allegata alla D.G.C. 123/2018 sostituisce la tavola 2.1 allegata alla D.G.C. 110/2018.

La **Relazione d'Ufficio prot. n° 30406 del 04/09/2018**, esaminate le controdeduzioni comunali e le tavole integrative, ha rilevato e prescritto quanto di seguito riportato:

## **6 – ANNOTAZIONI E RILIEVI DELLA PROVINCIA ALLE DELIBERAZIONI DI G.C. N° 110 DEL 19/07/2018 E N° 123 DEL 28/08/2018 DEL COMUNE DI BELLANTE**

Alla luce delle determinazioni assunte dal Comune di Bellante con la Deliberazione di Giunta Comunale n° 110 del 19/07/2018 a seguito del parere emesso dalla Provincia con Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018 e la Deliberazione di Giunta Comunale n° 123 del 28/08/2018 a seguito della nota provinciale prot. n° 29060 del 10/08/2018 di integrazione di atti, questo Ufficio propone quanto segue:

### **1. NORMATIVA**

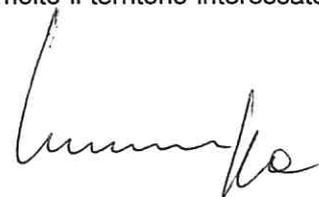
Per i rilievi indicati con le lettere **a-b-c-d-e-f-g2-h1-h2-j1-j2-j3-k1-k2-k3-l1-l2-l4-m1-m2-m4-m5-n-o1-o2-p** si ritiene che gli adeguamenti e/o le controdeduzioni al parere della Provincia siano condivisibili.

Relativamente agli altri punti, si esprime quanto segue:

**g1** - si esorta il Comune a voler approfondire con uno studio l'esistenza di sorgenti e falde acquifere per poi disporre una apposita normativa di salvaguardia. Nel frattempo, prima di ogni variante urbanistica o intervento, il Comune dovrà acquisire documentazione o attestazione che attesti l'esistenza o meno, nell'ambito interessato, di sorgenti e falde acquifere;

**i** - si esorta il Comune a voler approfondire con uno studio l'esistenza di sistemi vegetazionali per poi disporre una apposita normativa di salvaguardia. Nel frattempo, prima di ogni variante urbanistica o intervento, il Comune dovrà acquisire documentazione o attestazione che attesti l'esistenza o meno, nell'ambito interessato, di tali sistemi;

**l3 e m3** - il Comune ha controdedotto al rilievo della Provincia sostenendo la volontà di confermare la previsioni normativa all'interno delle N.T.A. del P.R.G. ma restringendo la possibilità di applicare la norma per la realizzazione degli annessi con un lotto minimo di mq. 3.000 alle sole aree E1-agricola normale e E2-agricola di valore naturale e paesistico (per le sole zone classificate dal Piano d'Area della Val Tordino come "area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività"); ha anche inserito limitazioni per l'altezza (m. 3.00) e per la dimensione dei manufatti (mq. 55 per terreni fino a mq. 7.500), l'impossibilità di realizzare interrati e seminterrati, l'utilizzo di tecniche costruttive a secco e la necessità di predisporre un Regolamento di attuazione o un Piano di Settore. Bisogna dar atto che l'art. 71 della L.R. 18/83 è stato completamente riscritto con la soppressione del lotto minimo di mq. 10.000 sostituito da un lotto minimo di mq. 3.000. Mancando il riferimento del lotto minimo di mq. 10.000 imposto dalla legge regionale, la norma del P.T.C.P. (art. 24 comma 6) viene a mancare del suo fondamento per cui, nel caso di recepimento da parte di un Comune della nuova formulazione dell'art. 71 della L.R. 18/83, si ritiene vada accolta la richiesta comunale. Le limitazioni imposte dal Comune di Bellante alla insediabilità dei manufatti accessori in territorio agricolo di fatto restringono di molto il territorio interessato da questa




previsione normativa (solo zone E1 e parte di E2) e ne diminuiscono l'impatto in termini edilizi. Pur rimanendo la necessità di una modifica della normativa del P.T.C.P. adeguata a quella regionale, si ritiene di poter condividere la controdeduzione comunale così come formulata prescrivendo la realizzabilità degli interventi solo dopo l'approvazione del regolamento di attuazione o, ancor meglio, del Piano di Settore (almeno per le aree classificate E2 e ricadenti entro le zone classificate dal Piano d'Area della Val Tordino come "area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività"). Il testo normativo proposto nei punti l3 e m3 è diverso in quanto nel secondo manca l'indicazione della possibilità di edificare anche nelle zone E1;

**q1** - la controdeduzione comunale è condivisibile evidenziando la necessità di rispettare quanto sancito continuamente dalla giurisprudenza per cui l'istituto della monetizzazione è ammissibile limitatamente alle quote di standard eccedenti quelle inderogabili dettate dal D.M. 1444/68;

**q2** - la controdeduzione comunale, con conseguente modifica del testo normativo, focalizza l'attenzione unicamente sullo "sforamento del dimensionamento di Piano" mentre il rilievo provinciale evidenzia anche un problema di dotazione di standard urbanistici nell'ambito in cui tale superficie edificabile viene trasferita. In tal senso, il Comune dovrebbe dare risposta.

## 2. COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

Relativamente ai rilievi indicati con **punto 6 - punto 8 - punto 9 - punto 11 - punto 12 - punto 13** si ritiene che gli adeguamenti e/o le controdeduzioni cartografiche e normative al parere della Provincia siano condivisibili. Relativamente agli altri punti (esclusi i punti 1 e 2 contenenti osservazioni di carattere generale), si esprime quanto segue:

**punto 3** - la nuova perimetrazione delle aree "di interesse bio-ecologico" è sostenuta da un più approfondito studio degli ambienti fluviali e delle aree ripariali e presenta limitate parti in riduzione e ampie parti in incremento rispetto alle previsioni del vigente P.T.C.P. Le riduzioni di aree riguardano due ambiti: uno posto a Nord del Capoluogo (in prossimità dell'area cimiteriale) e l'altro posto a Sud-Ovest del Capoluogo in zona Capodimonte; la prima è riclassificata, secondo le sottozone del P.R.G., da "E4 - area agricola di interesse bioecologico" in "E1 - area agricola normale" mentre per il P.T.C.P. l'area assume la nuova classificazione di "area agricola normale"; la seconda è riclassificata, secondo le sottozone del P.R.G., da "E4 - area agricola di interesse bioecologico" in "E2 - area agricola di valore naturale e paesistico" mentre per il P.T.C.P. l'area assume la nuova classificazione di "area di interesse paesaggistico ed ambientale". Gli aumenti di aree rispetto alla perimetrazione del P.T.C.P. interessano ampi settori del territorio comunale, alcuni proposti come semplici adeguamenti a situazioni territoriali o morfologiche, altri assumono dimensioni più rilevanti ma sempre giustificati da analisi del contesto e delle sue caratteristiche. La nuova perimetrazione delle aree "di interesse bio-ecologico" può ritenersi condivisibile.

**punto 4** - la nuova configurazione planimetrica delle "aree a rischio geologico" è modificativa della configurazione delineata dal vigente P.T.C.P. perchè prende in considerazione e mette in relazione i risultati dello studio geologico condotto all'interno del P.R.G. e i dati del P.A.I. derivanti dalla "carta della stabilità potenziale". La nuova individuazione dei perimetri delle aree a rischio geologico è più rispondente alla realtà dei luoghi e più aderente a studi recenti e condotti ad una scala minore rispetto a quella utilizzata nel P.T.P. Si ritiene, pertanto, di accogliere la nuova perimetrazione delle "aree a rischio geologico" nelle forme di cui alla Tav. 2.2.2 allegata alla D.G.C. 123/2018.

**punto 5** - la nuova perimetrazione delle "aree di interesse paesaggistico ed ambientale" determina una vasta modifica dell'attuale perimetrazione dettata dal vigente P.T.C.P. Infatti, le superfici interessate da questa classificazione aumentano sensibilmente interessando soprattutto i versanti collinari ad Est e ad Ovest del corso del Torrente Ripattoni (per una estensione che va da Bellante Stazione a Bellante Capoluogo), un ambito caratterizzato da un ambiente poco insediato e di interesse paesaggistico. Le riduzioni più evidenti sono localizzate anch'esse lungo il corso del Torrente Ripattoni (una ad Ovest e l'altra ad Est). La nuova perimetrazione delle aree "di interesse paesaggistico ed ambientale" è condivisibile.

**punto 7** - la nuova norma disciplina in maniera efficace la possibilità di edificare lungo i crinali ma non esclude la loro realizzabilità nè, in alternativa, disciplina le modalità di edificazione dei fabbricati residenziali rurali. In tal senso, la norma è carente per cui fintanto che il Comune non provvederà ad inserire in normativa o la esclusione della possibilità di edificare nuovi fabbricati rurali o le modalità di inserimento nel paesaggio del crinale, è da intendersi sospesa ogni attività edificatoria lungo i crinali. E' da ritenersi, invece, adempiuta la richiesta di cartografare l'andamento dei crinali nelle tavole di Piano.

**punto 10** - vista la controdeduzione comunale che osserva che all'interno del "varco e discontinuità" è già stato previsto un lotto edificatorio dal vecchio P.R.G. (oltre ad un lotto già edificato) e che il nuovo lotto




edificabile impegna una superficie pari al 10,1% dell'intera superficie dell'ambito sospendendone l'efficacia e l'attuazione fino alla presentazione dello Studio di compatibilità ambientale prima dell'approvazione dell'A.T.U., si ritiene poter esprimere la condivisione all'adeguamento proposto.

### 3. COMPATIBILITA' CON IL PIANO D'AREA DELLA MEDIA E BASSA VALLE TORDINO

La Provincia si è espressa dichiarando la compatibilità tra la variante al P.R.G. e il Piano d'Area per cui il Comune non ha formulato controdeduzioni o adeguamenti.

### 4. DIMENSIONAMENTO

Confermando che la presente variante riduce il consumo di suolo e diminuisce i carichi insediativi, valutando lo stato di attuazione del vigente P.R.G. (desunto dalla Tav. 1.b.1.3 allegata allo stesso), considerando l'andamento demografico del Comune nell'ultimo decennio, si ritiene che l'attuale dimensione delle aree edificabili permetta di insediare una sufficiente popolazione almeno per il prossimo arco temporale decennale. Ragion per cui, le successive varianti in aumento dovranno essere suffragate da motivazioni e necessità insediative molto stringenti oppure, come disciplinato dal P.T.C.P., dovrà prevedere la retrocessione di altre aree di pari estensione. Sarà, come sempre finora avvenuto, compito della Provincia valutare ed approvare varianti puntuali che comportano minimi carichi urbanistici ma ciò è dettato dalla valutazione della motivazione del singolo caso (interesse pubblico, razionalizzazione di situazioni esistenti ecc...) e non da un obbligo che, tra l'altro, non si ritrova all'interno della normativa del Piano Territoriale Provinciale. In tal senso, va interpretato il presente parere.

### 5. DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI

**Punto 5.1** - L'adeguamento cartografico consistente nella trasformazione di parte dell'area di Penna Alta destinata al verde pubblico in parcheggio pubblico (al fine di dotare l'ambito della necessaria quota di tale standard), seppure riportata nel documento "Deduzioni alla Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018", non è trasfusa negli elaborati grafici per cui va effettivamente riportata e graficizzata negli elaborati della variante al P.R.G.

**Punto 5.2** - l'integrazione alla normativa della "Sottozona B2.b: completamento frazioni" permette di sanare il rilievo formulato dalla Provincia andando a dotare l'ambito di Villa Casalena della necessaria superficie di parcheggi pubblici, seppur in un periodo temporale prevedibilmente lungo.

### 6. UTILIZZO E CONSUMO DI SUOLO E COMPENSAZIONI AMBIENTALI

La Provincia si è espressa dichiarando la compatibilità nell'utilizzo e nel consumo di suolo della variante al P.R.G. per cui il Comune non ha formulato controdeduzioni o adeguamenti.

### 7. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

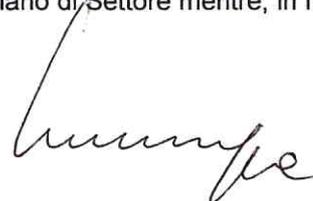
**Punto 1** - si ribadisce che le aree denominate "agricole di supporto e concentrazione" non sono da considerarsi alla stregua delle zone di completamento residenziale da ampliare nel corso degli anni;

**Punto 2** - la controdeduzione comunale riguardante l'ambito denominato Croce del Fiore è condivisibile in quanto il Comune afferma che il vigente P.R.G. già classificava tale ambito "di completamento" e che l'attuale variante ne riduce l'estensione, per cui si è fatta salva una previsione esistente con i relativi diritti edificatori (**allegato 1**);

**Punto 3** - si ribadisce che la zona di completamento residenziale di San Gabriele è da assumersi, per eventuali future varianti, quale limite all'espansione dell'edificazione in quanto si localizza su di un crinale inedito individuato dal P.T.C.P. da conservare come tale (**allegato 1**);

**Punto 4** - le controdeduzioni comunali sostengono che i due ambiti classificati dalla presente variante come "agricole di supporto e concentrazione" (Colle Troia - **allegato 2** - e Capodimonte - **allegato 3**) sono stati inseriti per consentire ai nuclei familiari di insediarsi all'interno delle aziende agricole delle famiglie proprietarie, che gli stessi non assumono carichi insediativi significativi per il dimensionamento del Piano e che per disciplinare il posizionamento degli edifici e la loro altezza sarà redatto un apposito Regolamento di attuazione o un Piano di Settore. Per quanto giustificato dal Comune nelle controdeduzioni, si ritiene condivisibile la richiesta di confermare tali ambiti con la prescrizione che ogni intervento per la realizzazione di nuovi edifici potrà essere consentito solo dopo aver approvato il Regolamento di attuazione o, ancor meglio, il Piano di Settore mentre, in mancanza di questi, ogni nuovo intervento è vietato;

**Punto 5** - si condivide l'integrazione normativa alla Sottozona E5 proposta dal Comune con la prescrizione che ogni intervento per la realizzazione di nuovi edifici potrà essere consentito solo dopo aver approvato o il Regolamento di attuazione o, ancor meglio, il Piano di Settore mentre, in mancanza di questi, ogni nuovo intervento è vietato;




**Punto 6** - ribadito che il rilievo serviva unicamente a rendere di facile ed immediata lettura, oltre che rispondente, la zonizzazione contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione con le indicazioni cartografiche delle tavole, si conferma che la perimetrazione delle "zone di rispetto fluviale e a rischio idraulico" è stata riportata nella Tav. 1.c.1.1. Si accoglie anche la precisazione per cui i "sistemi vegetazionali e tutela del verde" sono state mappati nella tav. 1.a.3.1 come aree e ambiti da sottoporre a tutela e conservazione del P.T.C.P. (Art.5 Aree ed oggetti di interesse bioecologico) e come aree di Valore Geobotanico. Si accoglie e si ritiene valida, altresì, la precisazione che sarà compito dell'Ufficio tecnico richiedere e verificare che gli interventi eventuali ubicati nelle vicinanze di tali ambiti saranno valutati a fronte di una attenta analisi del contesto di riferimento.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, è necessario che le parti della variante generale al P.R.G. del Comune di Bellante che propongono variazioni delle previsioni insediative del vigente P.T.C.P. siano approvate dall'organo a ciò deputato, vale a dire il Consiglio Provinciale mentre le restanti parti possono essere approvate con atto dirigenziale. Le parti da deliberare in **Consiglio Provinciale** sono le seguenti:

- **punti l3 e m3** del paragrafo 1 "Normativa";
- **il punto 3 - punto 4 - punto 5 - punto 9 - punto 11 - punto 13** del paragrafo 2 "Compatibilità con il P.T.C.P.".

## TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

- VISTI:** gli atti tecnici ed amministrativi allegati alle controdeduzioni del Comune di Bellante e la documentazione tecnica integrativa di cui alla nota prot. n° 10575 del 29/08/2018 (acquisita dal protocollo provinciale in pari data al n° 30056);
- VISTA :** la legge regionale 18/83 nel testo vigente;
- VISTA :** la L.R. 11/99 che all'art. 43, modificato dall'art. 1 della L.R. 26/2000, disciplina la approvazione degli strumenti urbanistici comunali trasferita ai comuni sin dalla adozione del P.T.P.;
- VISTA :** la relazione predisposta dall'Ufficio in data **04/09/2018 prot. n° 30406**;
- RITENUTO:** di poter parzialmente accettare le proposte di controdeduzioni del Comune nei termini di seguito specificati;

## E' DEL PARERE

che sulla variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Bellante possa essere espresso il definitivo parere di **COMPATIBILITA'** con le previsioni insediative del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alle condizioni sotto riportate che il Comune dovrà rispettare al fine di rendere operativo il presente parere:

### 1 PARTE NORMATIVA

Ritenute condivisibili le controdeduzioni di cui ai rilievi di seguito indicati: **b-c-d-e-f-g2-h1-h2-j1-j2-j3-k1-k2-k3-l1-l2-l4-m1-m2-m4-m5-n-o1-o2-p** relativamente agli altri rilievi, si evidenzia quanto segue:

**a** – al fine di un più puntuale e preciso recepimento della definizione di ristrutturazione edilizia, secondo le indicazioni del D.P.R. 380/2001, si ritiene di integrare quanto già deliberato dal Comune con D.G.C. 110/2018 con la seguente ulteriore definizione: "*Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs. 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.*"

**g1** - si esorta il Comune a voler approfondire con uno studio l'esistenza di sorgenti e falde acquifere per poi disporre una apposita normativa di salvaguardia. Nel frattempo, prima di ogni variante



urbanistica o intervento, il Comune dovrà acquisire documentazione o attestazione che provi l'esistenza o meno, nell'ambito interessato, di sorgenti e falde acquifere;

**i** - si esorta il Comune a voler approfondire con uno studio l'esistenza di sistemi vegetazionali per poi disporre una apposita normativa di salvaguardia. Nel frattempo, prima di ogni variante urbanistica o intervento, il Comune dovrà acquisire documentazione o attestazione che provi l'esistenza o meno, nell'ambito interessato, di tali sistemi;

**I3 e m3** - il Comune ha controdedotto al rilievo della Provincia sostenendo la volontà di confermare la previsioni normativa all'interno delle N.T.A. del P.R.G. ma restringendo la possibilità di applicare la norma per la realizzazione degli annessi con un lotto minimo di mq. 3.000 alle sole aree E1-agricola normale e E2-agricola di valore naturale e paesistico (per le sole zone classificate dal Piano d'Area della Val Tordino come "area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività"); ha anche inserito limitazioni per l'altezza (m. 3.00) e per la dimensione dei manufatti (mq. 55 per terreni fino a mq. 7.500), l'impossibilità di realizzare interrati e seminterrati, l'utilizzo di tecniche costruttive a secco e la necessità di predisporre un Regolamento di attuazione o un Piano di Settore. Bisogna dar atto che l'art. 71 della L.R. 18/83 è stato completamente riscritto con la soppressione del lotto minimo di mq. 10.000 sostituito da un lotto minimo di mq. 3.000. Mancando il riferimento del lotto minimo di mq. 10.000 imposto dalla legge regionale, la norma del P.T.C.P. (art. 24 comma 6) viene a mancare del suo fondamento per cui, nel caso di recepimento da parte di un Comune della nuova formulazione dell'art. 71 della L.R. 18/83, si ritiene vada accolta la richiesta comunale. Le limitazioni imposte dal Comune di Bellante alla insediabilità dei manufatti accessori in territorio agricolo di fatto restringono di molto il territorio interessato da questa previsione normativa (solo zone E1 e parte di E2) e ne diminuiscono l'impatto in termini edilizi. Pur rimanendo la necessità di una modifica della normativa del P.T.C.P. adeguata a quella regionale, si ritiene di poter condividere la controdeduzione comunale così come formulata prescrivendo la realizzabilità degli interventi solo dopo l'approvazione del regolamento di attuazione o, ancor meglio, del Piano di Settore (almeno per le aree classificate E2 e ricadenti entro le zone classificate dal Piano d'Area della Val Tordino come "area agricola periurbana caratterizzata da significativa produttività"). L'art. 27 nel paragrafo relativo alla sottozona E1 contiene un riferimento all'edificabilità degli annessi nella sottozona E2 che appare superfluo poiché quest'ultima è disciplinata separatamente nell'apposito paragrafo;

**q1** - la controdeduzione comunale è condivisibile evidenziando la necessità di rispettare quanto sancito continuamente dalla giurisprudenza per cui l'istituto della monetizzazione è ammissibile limitatamente alle quote di standard eccedenti quelle inderogabili dettate dal D.M. 1444/68;

**q2** - la controdeduzione comunale, con conseguente modifica del testo normativo, focalizza l'attenzione unicamente sullo "sforamento del dimensionamento di Piano" mentre il rilievo provinciale evidenzia anche un problema di dotazione di standard urbanistici nell'ambito in cui tale superficie edificabile viene trasferita. In tal senso, il Comune dovrebbe in futuro ulteriormente precisare la normativa anche alla luce delle recenti espressioni della giurisprudenza che ha sottolineato che è assolutamente necessario salvaguardare il rispetto della dotazione minima ex lege degli standard urbanistici e che la reale presenza di standard urbanistici rappresenta un interesse concreto degli abitanti di un'area che non può essere leso in alcun modo. Inoltre, il Comune dovrà dotarsi di uno speciale registro che annoti, a cura dell'Ufficio Tecnico e del Segretario Generale, gli interventi perequativi attuati sul territorio in modo da avere conoscenza delle quantità e delle aree oggetto di perequazione.

## 2 COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

Ritenute condivisibili le controdeduzioni di cui ai rilievi di seguito indicati: **punto 6 - punto 8 - punto 9 - punto 11 - punto 12 - punto 13**

relativamente agli altri punti (esclusi i punti 1 e 2 contenenti osservazioni di carattere generale), si evidenzia quanto segue:

**punto 3** - la nuova perimetrazione delle aree "di interesse bio-ecologico" è sostenuta da un più approfondito studio degli ambienti fluviali e delle aree ripariali e presenta limitate parti in riduzione e ampie parti in incremento rispetto alle previsioni del vigente P.T.C.P. Le riduzioni di aree riguardano due ambiti: uno posto a Nord del Capoluogo (in prossimità dell'area cimiteriale) e l'altro posto a Sud-Ovest del Capoluogo in zona Capodimonte; la prima è riclassificata, secondo le sottozone del P.R.G., da "E4 - area agricola di interesse bioecologico" in "E1 - area agricola normale" mentre per il P.T.C.P. l'area assume la nuova classificazione di "area agricola normale"; la seconda è riclassificata, secondo le sottozone del P.R.G., da "E4 - area agricola di interesse bioecologico" in

"E2 - area agricola di valore naturale e paesistico" mentre per il P.T.C.P. l'area assume la nuova classificazione di "area di interesse paesaggistico ed ambientale". Gli aumenti di aree rispetto alla perimetrazione del P.T.C.P. interessano ampi settori del territorio comunale, alcuni proposti come semplici adeguamenti a situazioni territoriali o morfologiche, altri assumono dimensioni più rilevanti ma sempre giustificati da analisi del contesto e delle sue caratteristiche. La nuova perimetrazione delle aree "di interesse bio-ecologico" può ritenersi condivisibile.

**punto 4** - la nuova configurazione planimetrica delle "aree a rischio geologico" è modificativa della configurazione delineata dal vigente P.T.C.P. perchè prende in considerazione e mette in relazione i risultati dello studio geologico condotto all'interno del P.R.G. e i dati del P.A.I. derivanti dalla "carta della stabilità potenziale". La nuova individuazione dei perimetri delle aree a rischio geologico è più rispondente alla realtà dei luoghi e più aderente a studi recenti e condotti ad una scala minore rispetto a quella utilizzata nel P.T.P. Si ritiene, pertanto, di accogliere la nuova perimetrazione delle "aree a rischio geologico" nelle forme di cui alla Tav. 2.2.2 allegata alla D.G.C. 123/2018.

**punto 5** - la nuova perimetrazione delle "aree di interesse paesaggistico ed ambientale" determina una vasta modifica dell'attuale perimetrazione dettata dal vigente P.T.C.P. Infatti, le superfici interessate da questa classificazione aumentano sensibilmente interessando soprattutto i versanti collinari ad Est e ad Ovest del corso del Torrente Ripattoni (per una estensione che va da Bellante Stazione a Bellante Capoluogo), un ambito caratterizzato da un ambiente poco insediato e di interesse paesaggistico. Le riduzioni più evidenti sono localizzate anch'esse lungo il corso del Torrente Ripattoni (una ad Ovest e l'altra ad Est). La nuova perimetrazione delle aree "di interesse paesaggistico ed ambientale" è condivisibile.

**punto 7** - la nuova norma disciplina in maniera efficace la possibilità di edificare lungo i crinali ma non esclude la loro realizzabilità nè, in alternativa, disciplina le modalità di edificazione dei fabbricati residenziali rurali. In tal senso, la norma è carente per cui fintanto che il Comune non provvederà ad inserire in normativa o la esclusione della possibilità di edificare nuovi fabbricati rurali o le modalità di inserimento nel paesaggio del crinale, è da intendersi sospesa ogni attività edificatoria lungo i crinali. E' da ritenersi, invece, adempiuta la richiesta di cartografare l'andamento dei crinali nelle tavole di Piano.

**punto 10** - vista la controdeduzione comunale che osserva che all'interno del "varco e discontinuità" è già stato previsto un lotto edificatorio dal vecchio P.R.G. (oltre ad un lotto già edificato) e che il nuovo lotto edificabile impegna una superficie pari al 10,1% dell'intera superficie dell'ambito sospendendone l'efficacia e l'attuazione fino alla presentazione dello Studio di compatibilità ambientale prima dell'approvazione dell'A.T.U., si ritiene poter esprimere la condivisione all'adeguamento proposto precisando che lo Studio dovrà essere sottoposto al parere della Provincia.

### 3 COMPATIBILITA' CON IL PIANO D'AREA DELLA MEDIA E BASSA VALLE TORDINO

#### 6 UTILIZZO E CONSUMO DI SUOLO E COMPENSAZIONI AMBIENTALI

La Provincia si è espressa dichiarando la compatibilità della variante al P.R.G. sia con il Piano d'Area che sul consumo di suolo per cui il Comune non ha formulato controdeduzioni.

#### 4 DIMENSIONAMENTO

Confermando che la presente variante riduce il consumo di suolo e diminuisce i carichi insediativi, valutando lo stato di attuazione del vigente P.R.G. (desunto dalla Tav. 1.b.1.3 allegata allo stesso), considerando l'andamento demografico del Comune nell'ultimo decennio, si ritiene che l'attuale dimensione delle aree edificabili permetta di insediare una sufficiente popolazione almeno per il prossimo arco temporale decennale. Ragion per cui, le successive varianti in aumento dovranno essere suffragate da motivazioni e necessità insediative molto stringenti oppure, come disciplinato dal P.T.C.P., dovranno prevedere la retrocessione di altre aree di pari estensione. Sarà, come sempre finora avvenuto, compito della Provincia valutare ed approvare varianti puntuali che comportano minimi carichi urbanistici ma ciò è dettato dalla valutazione della motivazione del singolo caso (interesse pubblico, razionalizzazione di situazioni esistenti ecc...) e non da un obbligo che, tra l'altro, non si ritrova all'interno della normativa del Piano Territoriale Provinciale. In tal senso, va interpretato il presente parere.

#### 5 DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI

**Punto 5.1** - L'adeguamento cartografico consistente nella trasformazione di parte dell'area di Penna Alta destinata al verde pubblico in parcheggio pubblico (al fine di dotare l'ambito della



necessaria quota di tale standard), seppure riportata nel documento "Deduzioni alla Determina Dirigenziale n° 516 del 22/03/2018", non è trasfusa negli elaborati grafici per cui va effettivamente riportata e graficizzata negli elaborati della variante al P.R.G.

**Punto 5.2** - L'integrazione alla normativa della "Sottozona B2.b: completamento frazioni" permette di sanare il rilievo formulato dalla Provincia andando a dotare l'ambito di Villa Casalena della necessaria superficie di parcheggi pubblici, seppur in un periodo temporale prevedibilmente lungo.

## 7 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

**Punto 1** - si ribadisce che le aree denominate "agricole di supporto e concentrazione" non sono da considerarsi al pari delle zone di completamento residenziale da ampliare nel corso degli anni;

**Punto 2** - la controdeduzione comunale riguardante l'ambito denominato Croce del Fiore è condivisibile in quanto il Comune afferma che il vigente P.R.G. già classificava tale ambito "di completamento" e che l'attuale variante ne riduce l'estensione, per cui si è fatta salva una previsione esistente con i relativi diritti edificatori (**allegato 1**);

**Punto 3** - si ribadisce che la zona di completamento residenziale di San Gabriele è da assumersi, per eventuali future varianti, quale limite all'espansione dell'edificazione in quanto si localizza su di un crinale ineditato individuato dal P.T.C.P. da conservare come tale (**allegato 1**);

**Punto 4** - le controdeduzioni comunali sostengono che i due ambiti classificati dalla presente variante come "agricole di supporto e concentrazione" (Colle Troia - **allegato 2** - e Capodimonte - **allegato 3**) sono stati inseriti per consentire ai nuclei familiari di insediarsi all'interno delle aziende agricole delle famiglie proprietarie, che gli stessi non assumono carichi insediativi significativi per il dimensionamento del Piano e che per disciplinare il posizionamento degli edifici e la loro altezza sarà redatto un apposito Regolamento di attuazione o un Piano di Settore. Per quanto giustificato dal Comune nelle controdeduzioni, si ritiene condivisibile la richiesta di confermare tali ambiti con la prescrizione che ogni intervento per la realizzazione di nuovi edifici potrà essere consentito solo dopo aver approvato il Regolamento di attuazione o, ancor meglio, il Piano di Settore mentre, in mancanza di questi, ogni nuovo intervento è vietato;

**Punto 5** - si condivide l'integrazione normativa alla Sottozona E5 proposta dal Comune con la prescrizione che ogni intervento per la realizzazione di nuovi edifici potrà essere consentito solo dopo aver approvato o il Regolamento di attuazione o, ancor meglio, il Piano di Settore mentre, in mancanza di questi, ogni nuovo intervento è vietato;

**Punto 6** - ribadito che il rilievo serviva unicamente a rendere di facile ed immediata lettura, oltre che rispondente, la zonizzazione contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione con le indicazioni cartografiche delle tavole, si conferma che la perimetrazione delle "zone di rispetto fluviale e a rischio idraulico" è stata riportata nella Tav. 1.c.1.1. Si accoglie anche la precisazione per cui i "sistemi vegetazionali e tutela del verde" sono state mappati nella tav. 1.a.3.1 come aree e ambiti da sottoporre a tutela e conservazione del P.T.C.P. (Art.5 Aree ed oggetti di interesse bioecologico) e come aree di Valore Geobotanico. Si accoglie e si ritiene valida, altresì, la precisazione che sarà compito dell'Ufficio tecnico verificare che gli interventi ubicati nelle vicinanze di tali ambiti saranno valutati a fronte di una attenta analisi del contesto di riferimento.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, è necessario che le parti della variante generale al P.R.G. del Comune di Bellante che propongono variazioni delle previsioni insediative del vigente P.T.C.P. siano approvate dall'organo a ciò deputato, vale a dire il Consiglio Provinciale mentre le restanti parti possono essere approvate con atto dirigenziale.

Le parti da deliberare in **Consiglio Provinciale** sono le seguenti:

- **punti l3 e m3** del paragrafo 1 "Normativa";
- **il punto 3 - punto 4 - punto 5 - punto 9 - punto 11 - punto 13** del paragrafo 2 "Compatibilità con il P.T.C.P."

## ALLEGATI

- Stralci planimetrici delle prescrizioni

Deciso all'unanimità dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale nella seduta del **06/09/2018**




Parere n° **04/2018**

Presenti : Scaramazza, Di Flavio, Marroni, Mattei, Patacchini, Scarpantoni, Tempestini

Assenti : Cozzi, Garrubba, Massacese, Rossi



*IL PRESIDENTE DELLA  
COMMISSIONE PER LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
(Avv. Luciano Scaramazza)*



# PROVINCIA DI TERAMO

AREA 3 TECNICA  
SETTORE 3.8

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - PISTE CICLOPEDONALI - S.I.T.

COMUNE DI BELLANTE

## VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

---

### ALLEGATO

---

AL PARERE CO.P.I.T. PROT N° 30958 DEL 10/09/2018

STRALCI PLANIMETRICI  
DELLE PRESCRIZIONI

*Elaborazioni:*  
*S.I.T. - Provincia di Teramo*

Settembre 2018

Vedasi paragrafo 7 punto 2 del Parere Co.Pi.T. n. 4 del 06-09-2018 (Croce del Fiore)

Vedasi paragrafo 7 punto 3 del Parere Co.Pi.T. n. 4 del 06-09-2018 (San Gabriele)



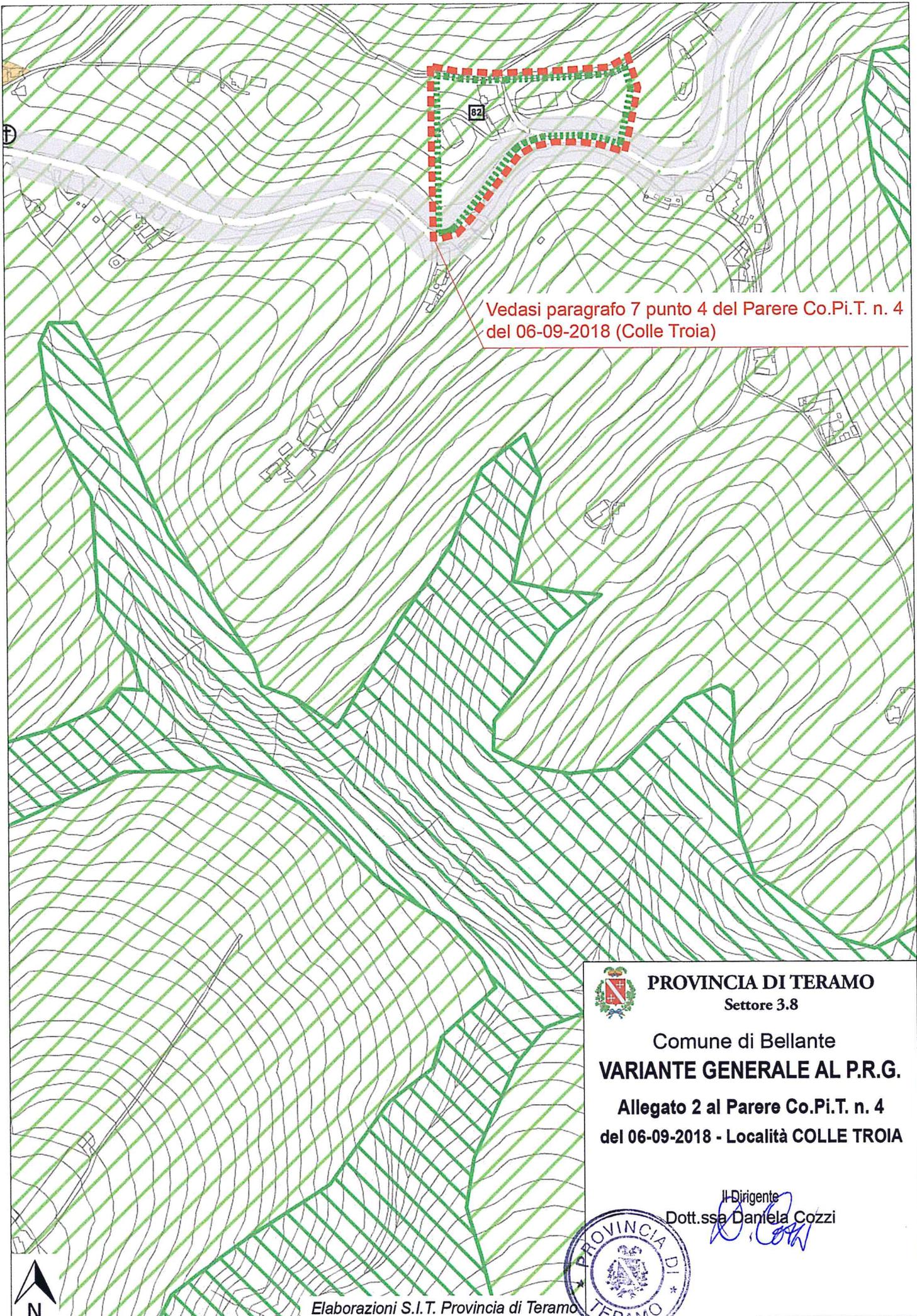
**PROVINCIA DI TERAMO**  
Settore 3.8

Comune di Bellante  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

**Allegato 1 al Parere Co.Pi.T. n. 4  
del 06-09-2018 - Località CAPOLUOGO**

Il Dirigente  
Dott.ssa Daniela Cozzi





Vedasi paragrafo 7 punto 4 del Parere Co.Pi.T. n. 4 del 06-09-2018 (Colle Troia)



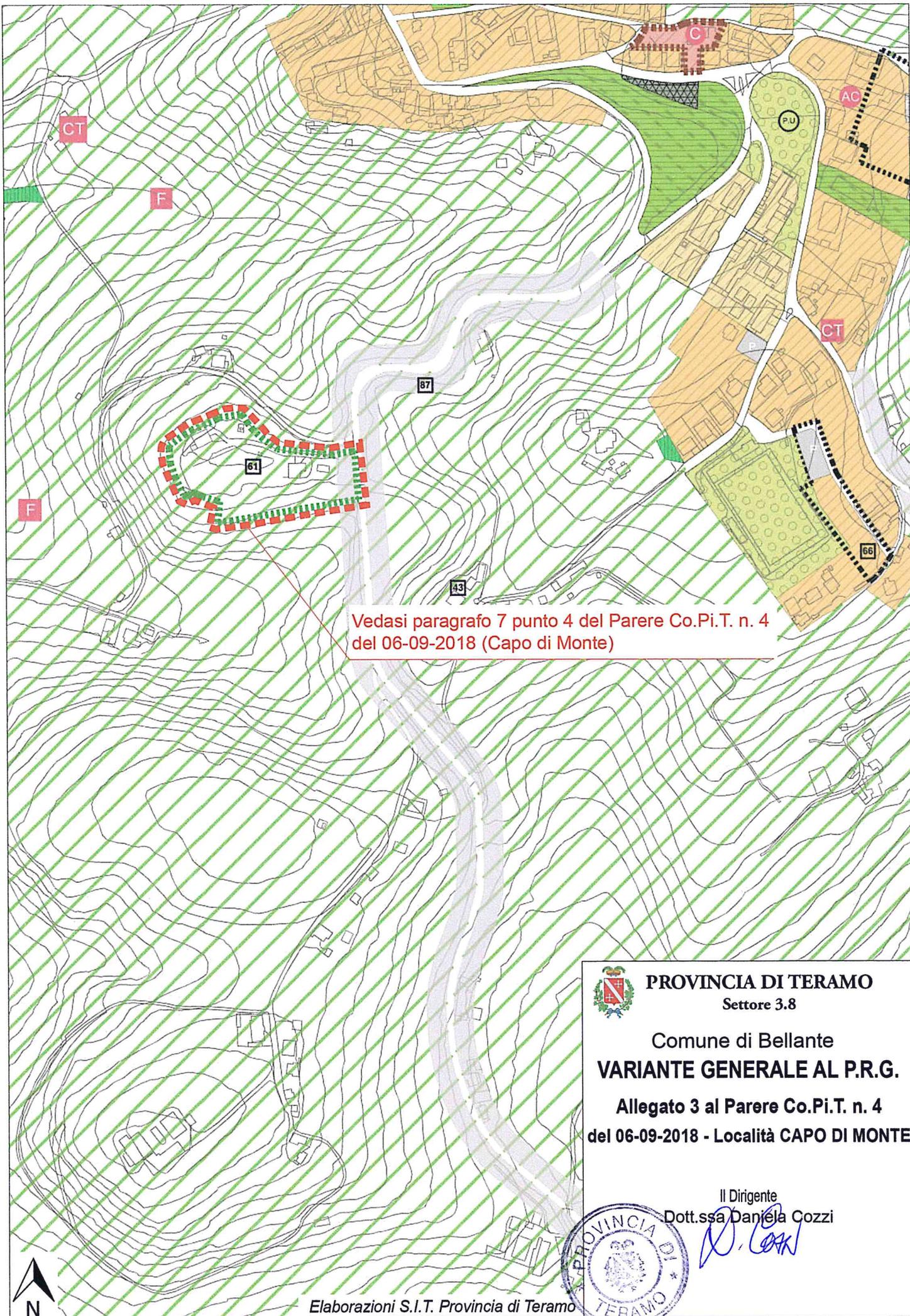
**PROVINCIA DI TERAMO**  
Settore 3.8

Comune di Bellante  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

**Allegato 2 al Parere Co.Pi.T. n. 4  
del 06-09-2018 - Località COLLE TROIA**

Il Dirigente  
Dott.ssa Daniela Cozzi





Vedasi paragrafo 7 punto 4 del Parere Co.Pi.T. n. 4 del 06-09-2018 (Capo di Monte)



**PROVINCIA DI TERAMO**

Settore 3.8

Comune di Bellante

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

**Allegato 3 al Parere Co.Pi.T. n. 4  
del 06-09-2018 - Località CAPO DI MONTE**

Il Dirigente  
Dott.ssa Daniela Cozzi





PROVINCIA  
DI TERAMO

Medaglia d'Oro al Merito Civile

## DELIBERA N.RO 38 DEL 12/09/2018

Oggetto: SETTORE 3.8 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANISTICA PISTE CICLOPEDONALI POLITICHE COMUNITARIE - COMUNE DI BELLANTE - PIANO REGOLATORE GENERALE. VERIFICA DELLE CONTRODEDUZIONI COMUNALI AL PARERE DELLA PROVINCIA DI CUI ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 516 DEL 22/03/2018. PARERE DEFINITIVO.

### VISTO CONTABILE

Il sottoscritto attesta la non rilevanza contabile dell'atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" – D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Teramo, 17/09/2018

IL DIRIGENTE DELL'AREA GESTIONE  
DELLE RISORSE  
di liberatore leo



PROVINCIA  
DI TERAMO

Medaglia d'Oro al Merito Civile

## PROPOSTA DI CONSIGLIO N.RO 38 DEL 12/09/2018

OGGETTO: SETTORE 3.8 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANISTICA PISTE CICLOPEDONALI POLITICHE COMUNITARIE - COMUNE DI BELLANTE - PIANO REGOLATORE GENERALE. VERIFICA DELLE CONTRODEDUZIONI COMUNALI AL PARERE DELLA PROVINCIA DI CUI ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 516 DEL 22/03/2018. PARERE DEFINITIVO.

VISTO REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" – D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Teramo, 13/09/2018

IL DIRIGENTE  
Cozzi Daniela