

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 ottobre 2016, n. 1547

COMUNE DI CORATO (BA) - Variante normativa al PRG per le zone "D-industriali" e per la zona "Cr-residenziale rada". Approvazione preliminare con prescrizioni e precisazioni.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

“” Il Comune di Corato, munito di PRG approvato con DDGR n.2429 e n.5637 del 1979 (oggetto di verifica di conformità alla LR n.56/1980, con presa d'atto giusta DGR n.1200/1999), con DDCC n.46 del 30/07/12 e n.56 del 29/09/12 (rettifica) ha adottato, ai sensi della citata LR n.56/1980, la Variante normativa al PRG per le zone "D-industriali" e per la zona "Cr-residenziale rada", con l'introduzione *"ad integrazione delle norme già vigenti per le zone omogenee tipizzate urbanisticamente come industriali e 'Cr' "*; di due nuovi articoli al fine di consentire l'insediabilità delle attività commerciali ed altro.

Con successiva DCP n.2/C del 05/02/13 è stato preso atto, previe pubblicazioni ex art. 16 della LR n.56/1980, della mancanza di osservazioni/opposizioni.

I suddetti atti deliberativi (non comprendenti elaborati tecnici) sono stati trasmessi per l'approvazione regionale con nota comunale prot. 6614 del 27/02/13, in uno ai preliminari parere favorevole della Commissione Urbanistica del 17/07/12 e DGC n.79 del 20/07/12, di proposta dell'adozione al Consiglio.

Con ulteriore nota comunale prot. 3256 del 29/01/16, in riscontro a nota SUR prot. 8155 del 23/07/13, sono stati forniti la comunicazione prot. 841 del 25/01/16 della Sezione Ecologia - Servizio VAS della Regione Puglia, di conclusione della procedura di registrazione ex art. 7.4 del RR n.18/2013, ed altri chiarimenti (di cui nel prosieguo).

Ciò premesso, si rileva che nel vigente PRG del Comune di Corato, le zone a carattere produttivo secondario e terziario -zone omogenee di tipo "D" ex DM n.1444/1968- sono così articolate (si fa riferimento in particolare alle Tavv. 8a-8b-8c-8d ed alla Tabella Riassuntiva delle superfici riportata nel testo delle NTA del PRG):

- zone "D industriali": aree per complessivi Ha 125 circa, costituite da:
 - nucleo a Nord del centro abitato, prospiciente la Via Trani e la ferrovia, composto da 3 maglie (maglie n.1, Ha 11,20; maglia n.2, Ha 7,67; maglia n.3, Ha 10,73) per circa Ha 29,60;
 - aree ad Ovest del centro abitato, lungo i due lati della SP 231, composte da 4 maglie (maglia n.4+8, Ha 7,69; maglia n.5, Ha 1,54; maglia n.6+7, Ha 21,87; maglia n.9, Ha 15,06) per circa Ha 46,16;
 - nucleo a Sud-Ovest del centro abitato, prospiciente la SP 231, composto da 3 maglie (maglia n.10+15, Ha 11,86; maglia n.11+13, Ha 29,40; maglia n.14, Ha 7,72) per circa Ha 48,98;
 - piccola area di circa mq.2.200 nel centro abitato, sulla Via Fieramosca (maglia n.12);
- zona "Dc per attività commerciali ed artigianali": nucleo di circa Ha 17 sulla SP 231, a Sud del centro abitato;
- zona "D per industrie insalubri": nucleo isolato di circa Ha 41 ad Est del centro abitato, in prossimità delta SP 2 in direzione Ruvo.

E' inoltre interessata dalla presente Variante normativa la zona "Cr - estensiva rada" (a carattere residenziale), costituita da un unico vasto nucleo di circa Ha 291 a Sud-Ovest del centro abitato, sito a cavallo della SP 103.

Gli interventi nelle predette zone sono schematicamente disciplinati da una tabella riportata in calce al testo delle NTA del PRG.

Per le stesse zone, con la presente Variante si propone l'introduzione dei seguenti due nuovi articoli:

“A) Zona ‘D - industriale’: in tali zone, oltre all’insediamento di attività industriali e alla costruzione di immobili destinati alle attività industriali, per cui si applicano gli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per la zona industriale, è consentito:

- l’insediamento in fabbricati esistenti e a realizzarsi di qualsiasi tipologia di attività produttiva ex dpr 160/10, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per la zona industriale, ad eccezione dei parcheggi per cui si applicherà il D.I. n.1444/68, e -limitatamente al commercio al dettaglio- la L.R. 11/03 e ss.mm.ii. ed il R.R. 07/09 e ss.mm.ii..

B) Zona ‘Cr - residenziale rada’: in tale zona è consentito l’insediamento di esercizi di vicinato ex L.R. 11/03 e ss.mm.ii., di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ex L. 287/91 e ss.mm.ii., delle attività artigianali di gastronomia, quali attività complementari alla residenza, nonché di attività ricettive ex L.R. 11/99 e ss.mm.ii., quali attività complementari al turismo religioso, nel rispetto delle rispettive normative di settore, senza modifica degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per tale zona. In zona Cr l’apertura delle attività citate dovrà avere affaccio su strada pubblica.”

Le motivazioni addotte, così come esposte in particolare nella DCC n.46/2012, sono riferite (in estrema sintesi):

- allo stato di attuazione delle zone “D” in esame, segnalato come poderoso per quelle a Sud, specie per la zona “Dc per attività commerciali ed artigianali” ormai esaurita, e deficitario per quelle a Nord, con conseguente impossibilità di insediamento di nuove attività commerciali, sia al dettaglio sia all’ingrosso;
- ai provvedimenti e determinazioni assunte nel tempo nella sede comunale (il PIP della zona “D3” a Nord, adottato con DCC n.54/2009 ed in corso di approvazione; la DCC n.17/2004, con la quale “è stata riconosciuta l’equipollenza delle zone artigianali ed industriali al fini dell’insediamento delle attività industriali ed artigianali (...), come pure di consentire l’insediamento dei depositi di merci per l’interscambio delle stesse, all’ingrosso nella zona ‘D’ del vigente PRG”; la DCC n.10/2006, di approvazione del Piano per il commercio al dettaglio, ex LR n.11/2003);
- alla necessità di aggiornare le previsioni del PRG alle “contemporanee dinamiche dell’economia e del mercato” e di armonizzare le stesse con principi e indirizzi rivenienti dall’attuale’ quadro normativo, che favoriscono la libertà d’impresa e lo sviluppo occupazionale (al riguardo sono richiamati numerosi atti normativi, ivi compresi la Circolare n.53097 del Ministero Industria e Commercio, che prospetta “una sostanziale uguaglianza fra la funzione produttiva e quella commerciale” e le Leggi n.214/2011, n.27/2012 e n.35/2012);
- inoltre, per quanto attiene alla zona “Cr”, dal PRG -viene asserito- esclusivamente destinata a residenze, alla carenza di attività commerciali e servizi funzionali con la residenza stessa.

Nel merito della Variante normativa come innanzi proposta e motivata dal Comune di Corato, in una prima fase istruttoria sono stati richiesti al Comune proponente i seguenti atti e chiarimenti, giusta nota SUR prot.8155 del 23/07/13:

“Si fa riferimento allo nota prot. n. 6614 del 27-02-2013 di codesto Comune, acquisita al protocollo d’ufficio con prot. n.2552 in data 11-03-2013, relativa alla proposta di variante in oggetto.

In proposito, pur trattandosi di una variante che non altera ‘gli indici edilizi ed urbanistici’, si rileva che la stessa potrebbe comportare, in relazione alla diversa qualità degli insediamenti, possibili impatti ambientali sul territorio.

Ciò posto, si evidenzia la necessità di acquisire gli esiti degli adempimenti relativi al D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii..

Altresì, al fine di poter concludere l'istruttoria già avviata da parte di questo ufficio, necessita ulteriore documentazione così come di seguito indicata:

- *chiarimenti circa il rapporto tra la variante proposta ed i contenuti della DCC n.17/2004, e più in particolare circa le ricadute della operata 'equipollenza' sulle aree interessate, atteso che la stessa non risulta mai pervenuta al Servizio Urbanistica;*
- *chiarimenti circa la relazione tra il PIP adottato (DCC n.54/2009) e la variante proposta;*
- *quadro sintetico delle previsioni del Piano del Commercio comunale;*
- *chiarimenti circa le motivazioni poste a base della volontà comunale di consentire all'interno della zona Cr le 'attività ricettive ex LR 11/09', nonché chiarimenti circa il rapporto tra le nuove attività proposte e le previsioni residenziali di PRG vigente per le aree coinvolte dalla variante in questione."*

La risposta alla suddetta nota regionale è pervenuta giusta nota del Comune di Corato prot. 3256 in data 29/01/16, nei termini appresso riportati:

" Con riferimento alla variante di cui all'oggetto, adottata dal Consiglio Comunale di questo Comune con deliberazione n.46/2012, rettificata per errori materiali con deliberazione di C.C. 56/2012, entrambe già inviate a codesta Regione con nota del 27/02/2013- prot. n. 6614, si trasmette in allegato il richiesto provvedimento a cura del Settore Ambiente della Regione di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica ex R.R. 18/2013.

All'uopo, si precisa, come peraltro già documentato ampiamente nella prefata deliberazione di adozione della variante alle norme tecniche del vigente PRG, che la stessa interessa tutte le zone tipizzate come industriali dallo strumento urbanistico generale e inoltre, in relazione all'adottato Piano Comunale per il Commercio, ne costituisce un naturale adeguamento e compimento.

Quanto poi alle motivazioni sottese alla prevista insediabilità delle attività ricettive ex l.r. 11/99 in zona Cr, le stesse sono evidentemente evincibili dal fatto che si tratta di zona residenziale posta immediatamente nei pressi di numerosi e pregevoli siti culturali (Castel del Monte, Necropoli di San Magno, Parco Nazionale dell'Alta Murgia, ecc.), oltre che meta di turismo religioso per la presenza in loco di un Santuario religioso.

Infine, relativamente al rapporto fra le nuove attività proposte e le previsioni residenziali di PRG relativamente alla zona Cr, come già affermato nella deliberazione di C.C. 46/12, si rappresenta che le attività in parola costituiscono servizi accessori per la residenza, finalizzate ad una migliore vivibilità della zona di riferimento.

Tanto premesso, si invita codesto Ufficio a rendere le determinazioni definitive di competenza, onde consentire a questo Comune l'approvazione definitiva della variante urbanistica richiesta.

Allo stesso tempo, ai fini di una più proficua istruttoria del procedimento, gli scriventi restano a disposizione per un eventuale apposito incontro congiunto con codesti Uffici."

Pertanto, a seguito dell'esame complessivo della sopra richiamata documentazione tecnico-amministrativa prodotta dal Comune di Corato, si espone quanto in prosieguo.

A) ASPETTI PAESAGGISTICI

La Sezione Assetto del Territorio, con propria nota prot. 6823 del 14/07/2016 ha espresso la propria istruttoria per gli aspetti paesaggistici, rilasciando il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, favorevole a condizioni, in particolare con le seguenti valutazioni e prescrizioni:

""(...)

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della variante, dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015 e sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta

che le aree interessate dalla proposta di variante normativa del PRG ricadono nell'Ambito Territoriale "La Puglia centrale" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "La piana olivicola del nord barese".

Il valore paesaggistico - ambientale del contesto in esame, è rilevabile nel rapporto tra le componenti storiche insediative che strutturano il sistema radiale dei centri del nord barese e le componenti strutturanti il tipico paesaggio rurale della piantata olivicola attraversata dalle numerose lame, solchi carsici per il deflusso delle acque piovane, che dal gradino murgiano giungono sino alla costa. A tale sistema ambientale ed ecologico, si relaziona anche lo storico sistema insediativo del territorio rurale aperto con il sistema dei tratturi che attraversano il territorio di Corato e si diramano collegando le poste e le masserie pastorali legate alla storica attività della transumanza.

Con riferimento alle aree interessate dalla proposta di variante normativa del PRG, si rappresenta che esse circondano il nucleo abitato di Corato, e risultano in parte già infrastrutturate, ad eccezione di alcune aree come il nucleo delle maglie di zone D poste a Nord del centro abitato, prospiciente la Via Trani e la ferrovia. Le suddette aree, disponendosi prevalentemente lungo la SS 98 risultano essere, così come rappresentato dal PPTR nella relativa scheda d'ambito (05/Puglia Centrale), insieme alle aree industriali dei comuni di Andria e Bitonto, principali agenti di trasformazione del paesaggio periurbano. Esse creano condizioni di degrado visuale e promiscuità tra costruito e spazio agricolo alterando il rapporto storico tra città e campagna, ciò anche con riferimento alle espansioni a carattere residenziale che circondano il nucleo urbano di Corato.

Dalla documentazione trasmessa si rileva inoltre, così come già rappresentato nel punto precedente che:

- il gruppo di maglie (ZTO D) nn. 1, 2, 3 e la maglia D-insalubre (marginalmente) sono interessate direttamente l'Ulteriore Contesto Paesaggistico "paesaggio rurale" denominato "Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione delle Torri e dei Casali del Nord barese". Nel merito si rappresenta che la suddetta componente, considerata la destinazione urbanistica non rurale delle suddette maglie, ai sensi dell'art 83.6 delle NTA del PPTR al fine del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art 96.1.c non trovano applicazione le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art 83.1-5 ma gli obiettivi di qualità generali e specifici dell'ambito paesaggistico interessato e gli indirizzi della suddetta componente (art. 77); per cui la variante normativa in oggetto **non è in contrasto con le NTA del PPTR.**
- il gruppo di maglie (ZTO Dc) nn. 1, 2, 3, 9, il gruppo di maglie nn. 13, 14, 15 (ZTO D) e la zona 'Cr - residenziale rada sono interessate direttamente dalle "Testimonianze Stratificazione Insediativa" denominate "Tratturello Via Traiana" e "Tratturello Corato - Fontanadogna" e dal "Regio Tratturo Barletta Grumo" e dalle relative "Aree di rispetto" annoverate negli Ulteriori Contesti Paesaggistici e perimetrare negli elaborati dell'approvato PPTR; per questi particolare contesti, considerata la destinazione urbanistica non rurale delle suddette aree, ai sensi dell'art 82.1 delle NTA del PPTR non trovano applicazione le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art 82.1-4 ma gli obiettivi di qualità generali e specifici dell'ambito paesaggistico interessato e gli indirizzi della suddetta componente (art. 77); per cui la variante normativa in oggetto **non è in contrasto con le NTA del PPTR.**

Tutto ciò premesso, in relazione al parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per la variante proposta, si rilascia parere favorevole a condizione che, siano rispettate le prescrizioni di cui al paragrafo seguente, il rispetto delle quali deve essere verificato in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi.

Le seguenti prescrizioni sono dettate al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito ed in particolare con i seguenti obiettivi:

- Migliorare la qualità ambientale del territorio;

- Garantire la qualità paesaggistica e ambientale delle aree produttive;
- Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nella riqualificazione, riuso e nuova realizzazione delle attività produttive;
- Riqualificare e valorizzare i caratteri peculiari i paesaggi rurali storici
- Valorizzare il patrimonio identitario-culturale insediativo;
- Tutelare la continuità della maglia olivata e del mosaico agricolo;
- Tutelare la leggibilità del rapporto originario tra i manufatti rurali e il fondo di appartenenza;

(PRESCRIZIONI)

Si ritiene necessario pertanto inserire e modificare come di seguito i seguenti articoli:

A) "Zona 'D - industriale':

Al fine di elevare la qualità degli interventi in termini di compatibilità ambientale e sostenibilità con particolare riferimento a quanto indicato, nella LR 13/2008 (artt.3 e 4), nella LR 14/2009 e nelle direttive e indirizzi delle "Linee Guida aree produttive ecologicamente e paesaggisticamente attrezzate APPEA" del PPTR vengano inseriti, i seguenti due commi:

- *"Al fine di migliorare l'impatto visivo e la qualità paesaggistica ed architettonica degli insediamenti realizzati o previsti gli interventi devono assicurare i seguenti obiettivi:*
 - *connettere le aree produttive alle strutture territoriali e ai valori patrimoniali ambientali ed architettonici;*
 - *potenziare e/o riqualificare la relazione tra il sistema produttivo e le componenti naturali (suolo, vegetazione, acqua) per ristabilire una relazione con i cicli ecologici;*
 - *riqualificare l'impianto delle aree a partire dal ridisegno degli spazi pubblici prossimi ai lotti: i viali, le strade di relazione, le aree parcheggio;*
 - *definire la qualità compositiva dell'impianto, attraverso: la tipologia edilizia, i volumi, la relazione tra spazi aperti ed edificato nelle diverse articolazioni;*
- *Nell'edificazione delle aree libere è necessario rispettare i seguenti indirizzi:*
 - *riservare, per le zone di raccolta e gestione dei rifiuti (isole ecologiche, area per lo stoccaggio dei rifiuti ecc.) aree che siano non visivamente percettibili da utenti e fruitori dotandole di fasce di mitigazione con vegetazione ad alto fusto e con siepi per mitigare l'impatto visivo delle stesse e ridurre la trasmissione di odori;*
 - *localizzare gli accessi di carico e scarico merci in luoghi visivamente poco impattanti;*
 - *realizzare sistemi per la riduzione del carico inquinante delle acque piovane da suoli impermeabilizzati (strade, parcheggi, pendenze, fossati, aree di sosta) che prevedono il trattamento di acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia, nonché di lavaggio. Le acque dovranno essere convogliate e trattate opportunamente, in impianti di depurazione o convogliate in aree permeabili in cui vi siano particolari vegetazioni che riducono il carico inquinante, quali: canali di biofiltrazione, fasce tampone, bacini di infiltrazione e pozzi di infiltrazione";*
 - *sistemare gli spazi aperti pubblici e privati (parcheggi pubblici, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzato, viali d'accesso, aree di pertinenza, marciapiedi), eventualmente con materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;*

B) Zona 'Cr - residenziale rada'

Al fine di assicurare la riproduzione dei caratteri identitari, i caratteri originari e le qualità paesaggistiche e ambientali della suddetta zona, viene inserito, il seguente comma:

- *Nell'edificazione è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:*
 - *Le aree a parcheggio siano realizzate con:*
 - *materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglò-*

- merati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;*
- *specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina.*
- *realizzare le nuove recinzioni evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature. In generale sono da privilegiare recinzioni che permettano la permeabilità visiva al fine di consentire le relazioni di rapporti fisici e visivi con l'ambiente circostante;*
 - *recuperare e salvaguardare i muretti a secco presenti nell'area d'intervento ripristinando lo stato originale e conservando gli aspetti formali e materici;*
 - *conservare e mantenere, le eventuali "lamie" o "trulli" esistenti individuando una opportuna area di rispetto. In particolare le suddette costruzioni dovranno essere oggetto di interventi di recupero con l'utilizzo di tecniche e materiali tipici della tradizione costruttiva locale senza alterazione della configurazione architettonica/tipologica originaria secondo i criteri d'intervento rappresentati nelle Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia (Elaborato 4.4.2 - scenario strategico), del PPTR.*
 - *garantire, fermo restando quanto previsto dalla LR 14/2007, il mantenimento delle alberature di ulivo che non ricadano in corrispondenza dei manufatti in progetto. Prevedere il reimpianto di tutte le alberature di cui si prevede l'espianto, nelle aree ricadenti nei lotti d'intervento. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere;*
 - *utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche.*

B) ASPETTI URBANISTICI

Per quanto attiene ai contenuti urbanistici della variante al PRG proposta dal Comune di Corato, occorre considerare, sul tema della "liberalizzazione" delle attività economiche, che l'art. 1 del DL n.1/2012, convertito con L n.27/2012, detta le seguenti disposizioni (richiamate nel provvedimento comunale), rispetto alle quali i Comuni, le Province, le Città Metropolitane e le Regioni sono chiamati ad adeguarsi:

"Art. 1 - Liberalizzazione delle attività economiche e riduzione degli oneri amministrativi sulle imprese

1. (...) *in attuazione del principio di libertà di iniziativa economica sancito dall'articolo 41 della Costituzione e del principio di concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione europea, sono abrogate, dalla data di entrata in vigore dei decreti di cui al comma 3 del presente articolo e secondo le previsioni del presente articolo:*
 - a) *le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario nel rispetto de/principio di proporzionalità;*
 - b) *le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, -operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo*

nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti.

2. *Le disposizioni recanti divieti, restrizioni, oneri o condizioni all'accesso ed all'esercizio delle attività economiche sono in ogni caso interpretate ed applicate in senso tassativo, restrittivo e ragionevolmente proporzionato alle perseguite finalità di interesse pubblico generale, alla stregua dei principi costituzionali per i quali l'iniziativa economica privata è libera secondo condizioni di piena concorrenza e pari opportunità tra tutti i soggetti, presenti e futuri, ed ammette solo i limiti, i programmi e i controlli necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica."*

Ciò stante, ed attese le motivazioni, le finalità ed i contenuti specifici della Variante normativa proposta, in precedenza esposti, si ritiene la stessa -in linea di principio generale- condivisibile sotto l'aspetto urbanistico.

Nel merito puntuale, si ritengono necessarie le seguenti prescrizioni e precisazioni:

- B1) Con riferimento alla zona **"D per industrie insalubri"**, si chiarisce che, alla luce delle determinazioni così come assunte con la DCC n.46/2012, in quanto riferite specificatamente alla "Zona D - industriale", presente nel vigente PRG con propria diversa caratterizzazione grafica e normativa, la stessa zona "D per industrie insalubri" deve ritenersi non interessata dal presente procedimento di Variante normativa. Sotto altro profilo, attesa la sua destinazione e collocazione territoriale specificatamente funzionale per l'insediamento di attività espressamente indicate dal vigente PRG come "industrie insalubri", pertanto per loro natura incompatibili -per motivi di sicurezza, igienico-sanitari ed ambientali- con qualsivoglia diverso insediamento- detta zona "D per industrie insalubri" va ritenuta in ogni caso esclusa dall'applicazione della integrazione normativa proposta.
- B2) Parimenti con riferimento alla zona **"Dc per attività commerciali ed artigianali"**, si chiarisce che, alla luce delle determinazioni così come assunte con la DCC n.46/2012, in quanto riferite specificatamente alla "Zona D - industriale", presente nel vigente PRG con propria diversa caratterizzazione grafica e normativa, la stessa zona "Dc per attività commerciali ed artigianali" deve ritenersi non interessata dal presente procedimento di Variante normativa.
- Sotto altro profilo, in considerazione che la medesima zona risulta già destinata nel vigente PRG all'insediamento di attività "commerciali ed artigianali" (e peraltro, viene segnalato, satura), detta zona "Dc per attività commerciali ed artigianali" va ritenuta in ogni caso esclusa dall'applicazione della integrazione normativa proposta.
- B3) Con riferimento a tutte le rimanenti zone "D industriali" del PRG si rappresenta quanto segue:
- a) Il DPR n.160/10, richiamato nel nuovo articolo proposto, all'art. 1, comma 1 - lettera "i", ai fini dello stesso Regolamento SUAP definisce le "attività produttive" nei termini testuali appresso riportati:
- "i) «attività produttive»: le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge;"*
- La sopra riportata definizione ricomprende -tra le altre- le "attività agricole", le quali, intese propriamente come "coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali, nonché attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge" (da art. 2135 del codice civile, modificato con D.Lgs. n.228/2001, art. 1 - comma 1), risulterebbero viceversa, sotto l'aspetto urbanistico, improprie ed incoerenti in contesti di tipo industriale

e commerciale quali quelli in argomento; pertanto si ritiene necessario espungere dal testo proposto dette "attività agricole", come innanzi intese.

- b) Considerato che, come già prescritto dalle norme del vigente PRG, la pratica applicazione dell'integrazione normativa proposta con la DCC n.46/2012 richiede la elaborazione ed approvazione, nei modi di legge, degli strumenti urbanistici attuativi, estesi ad idonei comparti di minimo intervento ex art. 51/ lettera "m" della LR n.56/1980, nell'ambito di detti prescritti strumenti attuativi dovrà motivatamente essere fissata la percentuale massima (in termini di superfici e volumi) di insediamento delle attività a carattere commerciale e terziario-direzionale, anche ai fini dell'osservanza delle disposizioni dell'art. 5 del DM n.1444/1968, al fine di prevedere una adeguata e pertinente dotazione di infrastrutture ed aree a standard. Quanto innanzi, anche con riferimento della LR n.24/2015 "Codice del Commercio", le cui disposizioni sono da intendersi qui complessivamente richiamate (e di cui in prosieguo).

Detti strumenti attuativi, di iniziativa pubblica o privata, dovranno avere come obiettivo anche l'individuazione di sottozone funzionali differenziate, al fine di garantire la piena compatibilità urbanistica e ambientale delle differenti funzioni produttive insediabili, sia per quanto attiene al rapporto di prossimità tra le suddette sottozone, sia per quanto attiene al rapporto dell'intera zona industriale con il contesto urbano.

L'azione regolativa avente come oggetto la microzonazione delle differenti attività prevedibili all'interno della "zona D - industriale" ai sensi del DPR n.160/2010 avrà come obiettivo primario la qualità e la coerenza spaziale, organizzativa, funzionale e ambientale dell'area industriale, evitando "possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico" (DPR n.160/2010, art. 1, comma 2), e a vantaggio dei futuri fruitori dell'area.

Più in generale, per la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, si rimanda al "Documento Regionale di assetto generale (DRAG) - Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE)", recante specifici indirizzi ai fini della corretta predisposizione di piani attuativi, nei quali la qualità urbana e la sostenibilità ambientale siano strettamente connesse tra loro e con gli aspetti della sostenibilità sociale ed economica, e nei quali sia tenuto debitamente conto degli aspetti funzionali, spaziali e formali dell'insediamento, oltre che degli aspetti ambientali e di relazione con lo spazio rurale. dell'accessibilità (materiale ed immateriale) e, non da ultimo, dei caratteri della mobilità.

Ciò stante, si emenda il testo dell'articolo proposto come segue (in grassetto le integrazioni e barrate le parti espunte):

"Zona 'D - industriale':

In tali zone, oltre all'insediamento di attività industriali e alla costruzione di immobili destinati alle attività industriali, per cui si applicano gli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per la zona industriale, è consentito:

- l'insediamento in fabbricati esistenti e a realizzarsi di qualsiasi tipologia di attività produttiva ex dpr 160/10, escluse le "attività agricole", intese propriamente come "coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali, nonché attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge" (da art. 2135 del codice civile, modificato con D.Lgs. n.228/2001, art. 1 - comma 1), nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per la zona industriale, ad eccezione dei parcheggi per cui si applicherà il D.l. n. 1444/68, e limitatamente al commercio al dettaglio la L.R.11/03 e ss.mm.ii. ed il R.R. 07/09 e ss.mm.ii..

Gli interventi restano subordinati alla elaborazione ed approvazione, nei modi di legge, degli strumenti urbanistici attuativi, come già prescritti dalle norme del vigente PRG, estesi ad idonei comparti di minimo intervento ex art. 51/lettera "m" della LR n.56/1980.

Nell'ambito di detti strumenti attuativi dovrà motivatamente essere fissata la percentuale massima (in termini di superfici e volumi) di insediamento delle attività a carattere commerciale e terziario-direzionale, anche ai fini dell'osservanza delle disposizioni dell'art. 5 del DM n.1444/1968 al fine di prevedere una adeguata e pertinente dotazione di infrastrutture e di aree a standard. Quanto innanzi, anche alla normativa di settore commerciale.

Detti strumenti attuativi, di iniziativa pubblica o privata, dovranno avere come obiettivo anche l'individuazione di sottozone funzionali differenziate, al fine di garantire la piena compatibilità urbanistica e ambientale delle differenti funzioni produttive insediabili, sia per quanto attiene al rapporto di prossimità tra le suddette sottozone, sia per quanto attiene al rapporto dell'intera zona industriale con il contesto urbano.

L'azione regolativa avente come oggetto la microzonazione delle differenti attività prevedibili all'interno della "zona D - industriale" ai sensi del DPR n.160/2010 avrà come obiettivo primario la qualità e la coerenza spaziale, organizzativa, funzionale e ambientale dell'area industriale, evitando "possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico" (DPR n.160/2010, art. 1, comma 2), e a vantaggio dei futuri fruitori dell'area.

Più in generale, per la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi, si rimanda al "Documento Regionale di assetto generale (DRAG) - Criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE)", recante specifici indirizzi ai fini della corretta predisposizione di piani attuativi, nei quali la qualità urbana e la sostenibilità ambientale siano strettamente connesse tra loro e con gli aspetti della sostenibilità sociale ed economica, e nei quali sia tenuto debitamente conto degli aspetti funzionali, spaziali e formali dell'insediamento, oltre che degli aspetti ambientali e di relazione con lo spazio rurale, dell'accessibilità (materiale ed immateriale) e, non da ultimo, dei caratteri della mobilità."

- B4) Anche con riferimento alla **zona a carattere residenziale "Cr - estensiva rada"**, resta evidente che, come già prescritto dalle norme del vigente PRG, la pratica applicazione dell'integrazione normativa proposta con la DCC n.46/2012 richiede necessariamente la elaborazione ed approvazione, nei modi di legge, degli strumenti urbanistici attuativi, estesi ad idonei comparti di minimo intervento ex art. 51/lettera "m" della LR n.56/1980.

Inoltre, in quanto zona territoriale omogenea residenziale di tipo "C" ex DM n.1444/1968, nell'ambito di detti prescritti strumenti attuativi, ai fini in particolare dell'osservanza delle disposizioni dell'art. 3 del citato DM n.1444/1958, dovrà essere fissata la percentuale massima (in termini di superfici e volumi) di insediamento delle attività complementari a carattere commerciale e ricettivo, al fine di prevedere una adeguata e pertinente dotazione di infrastrutture ed aree a standard.

Ciò stante, si emenda il testo dell'articolo proposto come segue (in grassetto le integrazioni):

"Zona 'Cr - residenziale rada':

In tale zona è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato ex L.R. 11/03 e ss.mm.ii., di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ex L. 287/91 e ss.mm.ii., delle attività artigianali di gastronomia, quali attività complementari alla residenza, nonché di attività ricettive ex L.R. 11/99 e ss. mm.ii., quali attività complementari al turismo religioso, nel rispetto delle rispettive normative di settore, senza modifica degli indici edilizi ed urbanistici già previsti dal piano regolatore generale per tale zona. In zona Cr l'apertura delle attività citate dovrà avere affaccio su strada pubblica.

Gli interventi restano subordinati alla elaborazione ed approvazione, nei modi di legge, degli strumenti urbanistici attuativi come già prescritti dalle norme del vigente PRG, estesi ad idonei comparti di minimo intervento ex art. 51/lettera "m" della LR n.56/1980.

Inoltre, in quanto zona territoriale omogenea residenziale di tipo "C" ex DM n.1444/1968, nell'ambito

di detti strumenti attuativi, ai fini in particolare dell'osservanza delle disposizioni dell'art. 3 del citato DM n.1444/1968, dovrà essere fissata la percentuale massima (in termini di superfici e volumi) di insediamento delle attività complementari a carattere commerciale e ricettivo, al fine di prevedere una adeguata e pertinente dotazione di infrastrutture ed aree a standard."

B5) E' infine necessario puntualizzare, in termini generali, quanto segue:

- a) Per quanto attiene all'esercizio delle attività commerciali, si richiamano in particolare le disposizioni della LR n.24/2015 "Codice del Commercio".
- b) Per quanto attiene ai provvedimenti comunali richiamati nella DCC n.46/2012 in termini di ricognizione a premessa della proposta di Variante normativa in esame (PIP della zona "D3" a Nord, adottato con DCC n.54/2009 ed in corso di approvazione; DCC n.17/2004, con la quale "è stata riconosciuta l'equipollenza delle zone artigianali ed industriali ai fini dell'insediamento delle attività industriali ed artigianali (...), come pure di consentire l'insediamento dei depositi di merci per l'interscambio delle stesse, all'ingrosso nella zona 'D' del vigente PRG"; DCC n.10/2006, di approvazione del Piano per il commercio al dettaglio, ex LR n.11/2003), comunque non allegati negli atti trasmessi dal Comune, in questa sede non si entra nel merito e non si esprime alcuna valutazione degli stessi, in quanto non ricompresi nel presente procedimento di Variante al PRG ex art. 16 della LR n.56/1980.
- c) La Variante normativa in argomento si propone, attraverso l'introduzione di due nuovi articoli nel testo delle NTA del vigente PRG, rispettivamente per la Zona "D - industriale" e per la Zona "Cr - residenziale rada", l'incremento delle possibilità insediative unicamente per quanto attiene alle destinazioni d'uso ammissibili per ognuna delle citate zone, senza modificazione e/o aumento delle superfici territoriali, degli indici e parametri edilizi ed urbanistici e senza variazione delle modalità attuative delle zone stesse, che restano quelli già previsti dal vigente PRG.
Pertanto non risulta esservi un'incidenza propria, da parte della stessa Variante normativa (salvo che per la tipologia insediativa degli edifici), sull'assetto idrologico e sulle condizioni geo-morfologiche del territorio comunale, rispetto alle previsioni pianificatorie già vigenti.

Tutto ciò premesso, attese le sopra esposte risultanze istruttorie per gli aspetti sia paesaggistici e sia urbanistici, in toto condivise, si propone alla Giunta l'approvazione, ai sensi dell'art.16/co.10° della LR n.56/1980, della Variante normativa al PRG per le zone "D-industriali" e per la zona "Cr-residenziale rada", adottata dal Comune di Corato con DDCC n.46 del 30/07/12 e n.56 del 29/09/12 (rettifica), con l'introduzione negli atti della Variante stessa delle prescrizioni e precisazioni complessive di cui ai capi A (per gli aspetti paesaggistici) e B (per gli aspetti urbanistici) in precedenza riportati e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti.

Per quanto attiene agli aspetti ambientali (VAS), si prende atto che, giuste comunicazioni con nota comunale prot. 3256 del 29/01/16 e nota prot. 841 del 25/01/16 della Sezione Ecologia - Servizio VAS della Regione Puglia, si è pervenuti alla conclusione della procedura di registrazione ex art. 7.4 del RR n.18/2013.

Quanto innanzi, attese le prescrizioni e precisazioni complessivamente introdotte negli atti, da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16/co. 11° della LR n.56/1980."

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

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M. E I."

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

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale nelle premesse riportata.
- **DI APPROVARE IN VIA PRELIMINARE**, di conseguenza, ai sensi dell'art. 16/co. 10° della LR n.56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante normativa al PRG per le zone "D-industriali" e per la zona "Cr-residenziale rada", adottata dal Comune di Corato con DDCC n.46 del 30/07/12 e n.56 del 29/09/12 (rettifica), con l'introduzione negli atti della Variante stessa delle prescrizioni e precisazioni complessive di cui ai capi A (per gli aspetti paesaggistici) e B (per gli aspetti urbanistici) in precedenza riportati e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritti.
- **DI INVITARE** il Consiglio Comunale di Corato ad adottare, ai sensi dell'art. 16/co. 11° della LR n.56/1980, le proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche complessivamente introdotte d'ufficio negli atti della Variante normativa al PRG in argomento.
- **DI RISERVARSI**, ad esito dell'esame delle suddette determinazioni comunali ex art. 16/co. 11° della LR n.56/1980, l'assunzione della deliberazione di approvazione definitiva della Variante normativa al PRG in argomento, a cui resta subordinata l'entrata in vigore della Variante stessa.
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Corato, per gli ulteriori adempimenti di competenza.
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Antonio Nunziante