

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 novembre 2017, n. 1874

COMUNE DI TERLIZZI (BA) – Variante al PRG per l'integrazione dell'art. 2.4 delle NTA relativamente alla zona F4 in Contrada Pozzo Rosso. Parere di compatibilità paesaggistica ed approvazione.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi Dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

““ Il Comune di Terlizzi, munito di vigente PRG approvato con DGR n.1051/2000, con DCC n.33 del 01/07/15 ha adottato, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, la Variante al PRG per l'integrazione dell'art. 2.4 delle NTA relativamente alla zona F4 in Contrada Pozzo Rosso.

I relativi atti sono stati trasmessi con nota comunale prot. 12049 del 30/05/17 e integrati con nota comunale prot. 19320 del 07/09/17 (a seguito di richiesta giusta nota SUR prot. 5119 del 12/07/17) e comprendono complessivamente:

1. DCC n.33 del 01/07/15, di adozione;
2. relazione istruttoria dell'UTC prot. 63 del 30/05/17;
3. attestati di pubblicazione, senza osservazioni;
4. NTE del vigente PRG;
5. NTE con integrazione;
6. stralcio planimetrico del vigente PRG;
7. elaborato grafico esplicativo.

Sono inoltre presenti in atti:

- il parere prot. 7309 del 03/03/17 della Sezione Lavori Pubblici regionale, reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 per la verifica di compatibilità geomorfologica, favorevole a condizioni;
- la comunicazione prot. 7451 del 26/07/17 della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, che attesta la conclusione favorevole della procedura di registrazione ai sensi del RR 18/2013, in materia di Valutazione Ambientale Strategica;
- la nota istruttoria prot. 6227 del 07/08/17 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, resa ai fini del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, favorevole con prescrizioni.

La Variante al PRG in argomento riguarda una parte della zona "F4" in Contrada Pozzo Rosso (prospiciente il Viale dei Liliun e la Via Pisciniello), residuale rispetto all'area di proprietà comunale oggetto del "Piano delle alienazioni" recentemente approvato con DGR 687 del 09/05/17.

L'area interessata (meglio individuata negli elaborati grafici esplicativi rimessi con la nota comunale prot. 19320 del 07/09/17) è costituita dalle particelle catastali 53, 66, 248-parte, 247-parte, 454-parte, 42-parte e 561-parte, foglio 29/A, per una superficie complessiva catastale di mq 4.564.

La Variante stessa è finalizzata alla modifica dell'art. 2.4 delle NTA, disciplinante la zona "F4 - Aree per attrezzature commerciali ed annonarie", per consentire anche "il commercio al dettaglio" da parte dei privati proprietari.

A mente del citato art. 2.4 delle NTA del vigente PRG, detta zona è ricompresa nel novero delle zone "F" ex art. 4, punto 5 del DM 1444/1968, riservate a servizi che possono essere di proprietà sia pubblica che privata; nello specifico, la zona F4 riguarda le "attrezzature per il commercio pubblico all'ingrosso, per la macellazione e per la conservazione ed il magazzinaggio dei prodotti relativi, comprese le derrate alimentari".

Il testo completo emendato dell'art. 2.4, disciplinante puntualmente la zona oggetto specifico della presente Variante ed opportunamente rubricato come "art. 2.4-bis" (riportato negli elaborati esplicativi

rimessi con la nota comunale prot. 19320 del 07/09/17), è il seguente (per facilità di lettura, si indicano in grassetto le integrazioni proposte dal Comune rispetto al testo previgente):

Art. 2.4 bis

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Contrada POZZO ROSSO

(Zone Territoriali omogenee "F" ai sensi del DM n.1444 del 2.4.68)

Queste aree sono destinate ai servizi rientranti nella individuazione delle zone F previsti nel punto 5 dell'art. 4 del DM n.1444/68. Servizi che vanno mantenuti distinti dalle aree relative agli standard di cui al penultimo comma dell'art. 17 della LN n.765/67 e degli artt. 3-4 dello stesso Decreto più sopra citato.

Detti servizi, per la loro natura, possono essere di proprietà sia pubblica che privata.

*Aree per attrezzature commerciali ed annonarie **all'ingrosso e al dettaglio.***

(Zone territoriali omogenee F4)

*Sono aree destinate ad attrezzature per il commercio pubblico/**privato**, **all'ingrosso e al dettaglio**, per la macellazione e per la conservazione ed il magazzinaggio dei prodotti relativi, comprese le derrate alimentari. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per ogni impianto.*

Per tali costruzioni si osservano le seguenti prescrizioni:

<i>Rc</i>	<i>Rapporto di copertura max</i>	<i>50%</i>
<i>P</i>	<i>Parcheggi percentuale min. dell'area</i>	<i>40%</i>
<i>Ve</i>	<i>Verde, impianti sportivi all'aperto e strade di servizio perc. max dell'area</i>	<i>10%."</i>

Le motivazioni a base del provvedimento comunale sono espone in particolare nella relazione istruttoria dell'UTC prot. 63 del 30/05/17 e si fondano sulle seguenti puntuali circostanze (in estrema sintesi):

- la parte di proprietà pubblica dell'originale maglia "F4" del PRG, già interessata dal vecchio mercato florico- ed ortofrutticolo, è ora destinata, a seguito del "Piano delle alienazioni" approvato con DGR 687/2017, a "Zona 82 - aree di completamento destinate prevalentemente alla residenza"; tanto motiva urbanisticamente l'introduzione della possibilità, per la restante parte - di proprietà privata - della stessa maglia, dell'insediamento di commercio al dettaglio;
- sussiste contenzioso tutt'ora pendente in sede giudiziaria da parte dei proprietari per l'edificazione dell'area; in relazione a detto contenzioso, la proposta di variante al PRG in argomento fa seguito ad istanza transattiva dei medesimi proprietari.

ISTRUTTORIA REGIONALE

A) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI

Si prende atto che sono stati ottemperati i prescritti adempimenti in materia di VAS, giusta comunicazione prot. 7451 del 26/07/17 della Sezione Autorizzazioni Ambientali, e di verifica di compatibilità geomorfologica, giusto parere prot. 7309 del 03/03/17 della Sezione Lavori Pubblici.

B) ASPETTI PAESAGGISTICI

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con propria nota istruttoria prot. 6227 del 07/08/17 ha espresso il parere favorevole di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, con le seguenti conclusioni:

"(CONCLUSIONI)

Si ritiene pertanto necessario, con riferimento alla zona "F4" interessata dalla presente variante di inserire così come di seguito all'ad 2.4 bis delle Norme Tecniche Attuative:

Prescrizioni:

- garantire una qualità paesaggistica delle aree a verde e dei parcheggi pubblici, utilizzando esclusivamente:
 - *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;*
 - *specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere.*

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 fruiti;*
- *utilizzare soluzioni tipologiche degli edifici, che compatibilmente con le funzioni da insediare, non prevedano esclusivamente l'assemblaggio costruttivo dei materiali prefabbricati."*

C) ASPETTI URBANISTICI

Si rileva che all'area in questione, già zona di tipo "F" riservata a servizi di proprietà sia pubblica che privata, e segnatamente destinata a zona "F4 - Aree per attrezzature commerciali ed anonarie", viene attribuita la possibilità di consentire anche "il commercio al dettaglio" da parte dei privati proprietari.

Si rileva altresì che si tratta di area residuale dell'originale maglia "F4" del PRG, la cui porzione di proprietà comunale, a seguito del "Piano delle alienazioni" approvato con DGR 687 del 09/05/17, ha mutato la destinazione urbanistica in "Zona B2 - aree di completamento destinate prevalentemente alla residenza".

In considerazione di quanto innanzi rilevato, si ritiene meritevole di approvazione la proposta di Variante al PRG in argomento.

CONCLUSIONI DELL'ISTRUTTORIA REGIONALE

Conclusivamente, con le precisazioni di cui ai precedenti punti A, B e C, la Variante al PRG in oggetto risulta meritevole di approvazione, con la puntualizzazione che il Comune di Terlizzi, con successiva deliberazione di consiglio comunale dovrà prendere atto degli elaborati esplicativi rimessi in allegato alla nota comunale prot. 19320 del 07/09/17.

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, e l'approvazione, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, della Variante al PRG adottata dal Comune di Terlizzi con DCC n.33 del 01/07/15, per l'integrazione dell'art. 2.4 delle NTA relativamente alla zona F4 in Contrada Pozzo Rosso.

Quanto innanzi, con le precisazioni di cui ai precedenti punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici), e con la puntualizzazione che il Comune di Terlizzi, con successiva deliberazione di consiglio comunale dovrà prendere d'atto degli elaborati esplicativi rimessi in allegato alla nota comunale prot. 19320 del 07/09/17."

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

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR N.28/2001 E S.M. ED 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 RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, sulla Variante al PRG adottata dal Comune di Terlizzi con DCC n.33 del 01/07/15, per l'integrazione dell'art. 2.4 delle NTA relativamente alla zona F4 in Contrada Pozzo Rosso, con le prescrizioni di cui alla nota istruttoria prot. 6227 del 07/08/17 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- **DI APPROVARE** di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante al PRG del Comune di Terlizzi di cui sopra, con le precisazioni di cui ai precedenti punti A (per gli aspetti ambientali e vincoli territoriali), B (per gli aspetti paesaggistici) e C (per gli aspetti urbanistici) riportate nella stessa relazione in premessa e che qui si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte e con la puntualizzazione che il Comune di Terlizzi, con successiva deliberazione di consiglio comunale dovrà prendere d'atto degli elaborati esplicativi rimessi in allegato alla nota comunale prot. 19320 del 07/09/17;
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Terlizzi, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano