



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 41 del 16/04/2003**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 marzo 2003, n. 270

Cassano delle Murge (BA) - L.R. n.56/80 - Piano regolatore generale - Approvazione definitiva.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente del Settore Urbanistico n'ferisce quanto segue.

""Il Comune di CASSANO DELLE MURGE (BA), già munito di P.F. e R.E. vigenti, con delibera di C.C.n.3 del 20.03.1990, ha adottato il P.R.G. del proprio territorio in conformità alle disposizioni della L.R. n. 56/80.

Avverso il P.R.G. in parola, costituito da n. 15 elaborati grafici, nonché Relazione generale, Tabelle di calcolo fabbisogno, Nonne tecniche di attuazione e Regolamento edilizio, pubblicato a nonna di legge, sono state prodotte n.54 osservazioni nei termini e n. 5 fuori termini complessivamente controdedotte dal C.C. con deliberazione n. 28 del 27.02.1992.

Il P.R.G. è stato esaminato dal Comitato Urbanistico Regionale Ristretto (insediato con nota assessorile n. 1680/1 del 24.02.1995) che, con propria relazione-parere del 04.07.1996, si è espresso favorevolmente all'approvazione, con l'inserimento negli atti e grafici delle prescrizioni, modifiche e condizioni specificate ai punti 2.1, 2.2, 2.3 della stessa relazione-parere; in ordine alle osservazioni presentate il Comitato Ristretto si è pronunciato secondo quanto riportato al punto 2.4 della predetta relazione-parere.

Successivamente, la Giunta Regionale con deliberazione n. 7019 del 26.09.1997, ha approvato il P.R.G. di cui trattasi con l'introduzione negli atti delle prescrizioni e condizioni contenute nella relazione-parere del Comitato Urbanistico Ristretto del 04.07.1996, decidendo nel contempo in ordine alle osservazioni prodotte nei limiti e nei termini di cui alla stessa relazione-parere del Comitato Ristretto, e richiedendo all'Amministrazione Comunale di CASSANO DELLE MURGE apposito provvedimento di adeguamento e/o di controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 - XI comma.

In relazione a quanto innanzi, con provvedimento n. 18 del 03.06.2002 il Consiglio Comunale ha esaminato le prescrizioni e modifiche regionali al Piano indicate nella delibera di G.R.n.7019 del 26.09.1997 decidendo testualmente:

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di prendere atto ed approvare in via definitiva i sotto elencati elaborati in adeguamento alle prescrizioni regionali di cui alla delibera G.R. 7019/97 ed al PUTT Paesaggio Regione Puglia:  
ELABORATI DEL P.R. G. ADOTTA TO DAL C.C. CON DELIBERA n. 3 del 20.03.1990  
RIMASTI INVARIATI:  
TAV. 01 - Analisi storica dell'espansione urbana TAV. 02 - Analisi dello sviluppo urbano  
TAV. 03 - Inquadramento territoriale del sistema infrastrutturale esistente  
TAV. 04 - Mosaico strumenti urbanistici generali vigenti  
TAV. 05 - Interrelazione P.R.G. con pianificazioni dei Comuni contermini

TAV. 06 - Ambiti amministrativi comunali

TAV. 08 - Utilizzo prevalente del territorio

ELABORATI DEL P.R.G. APPROVATI DAL C.C. CONDELIBERA n. 18 del 03.06.2002

ADEGUATI ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DELIBERA DI G.R. n. 7019 del 26.09.1997:

- 09. Il "sistema territoriale"

TAV. 09.A (a/b/c/d/e) - Geomorfologia (1:10.000)

TAV. 09.B (a/b/c/d/e) - Grotte (1:10.000)

TAV. 09.C (a/b/c/d/e) - Assetto botanico-vegetazionale (1:10.000)

TAV. 09.D (a/b/c/d/e) - Assetto faunistico (1:10.000)

TAV. 09.E (a/b/c/d/e) - Masserie, tratturi, segn./vinc. archit. e archeol. (1:10.000)

TAV. 09.F - Territorio comunale: viabilità esistente (in 2 tavole) (1:10.000)

TAV. 09.G - Territorio urbano: viabilità esistente (1:5.000)

TAV. 09.H - Territorio costruito: viabilità esistente (in 2 tavole)(1:10.000)

- 10. "Vincoli e tutele"

TAV. 10.A (a/b/c/d/e) - Decreto Galasso (1:10.000)

TAV. 10.B (a/b/c/d/e) - Vincolo idrogeologico (1:10.000)

TAV. 10.C (a/b/c/d/e) - Usi civici (1:10.000)

TAV. 10.D (a/b/c/d/e) - Vincoli faunistici esiti a protezione CEE (1:10.000)

TAV. 10.E (a/b/c/d/e) - Tutele ex 490/99. (1:10.000)

TAV. 11 - Stato giuridico (1:5.000)

TAV. 12.A - Territorio comunale: tutela (in 2 tavole) (1:10.000)

TAV. 12.B - Territorio comunale: zonizzazione (in 2 tavole) (1:10.000)

TAV. 13 - Territorio urbano: zonizzazione (1:5.000)

TAV. 14 - Maglie e comparti (1:5.000)

TAV. 15.A - Territorio urbano: viabilità di P.R.G. (1:5.000)

TAV. 15.B - Territorio costruito: viabilità di P.R.G. (in 2 tavole) (1:2.000)

TAV. 16 - Territorio costruito: pianificazione esecutiva (in 2 tavole) (1:2.000)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

RELAZIONE

Allegati alla relazione:

TAV. AR.1. - Piano Regolatore Generale "Adottato" (1:10.000)

TAV. AR.2. - Stralcio P.R.G. "adottato", centro urbano (1:5.000)

TAV. AR.3. - IV Programma Pluriennale di Attuazione (1:5.000)

3. Di confermare le previsioni di Piano Viario approvato con delibera G.R. n. 6474/79 per le maglie di completamento della zona urbana sussistenti nell'attuale strumento urbanistico generale".

Ciò stante e preliminarmente alla valutazione delle determinazioni comunali, si evidenzia che le prescrizioni e modifiche apportate agli atti e grafici del PRG adottato con la deliberazione della Giunta Regionale n. 7019/97 sono scaturite dalla necessità e opportunità di tutelare un territorio ancora caratterizzato da elementi naturalistici, ambientali e paesaggistici di significativo valore la cui conservazione risultava compromessa e pregiudicata da talune previsioni di Piano oggetto, poi, in sede di esame regionale delle prescrizioni e modifiche contenute nella relazione parere del CUR del 4/7/96, parte integrante della deliberazione n. 7019/97.

Premesso quanto innanzi adeguamento del PRG adottato (1990) alle prescrizioni e modifiche contenute nella deliberazione n. 7019/97, come si evince dalla Relazione allegata alla deliberazione consiliare n. 18 del 24/05/02, è stato condotto sulla base di una complessiva organica e coordinata lettura delle stesse prescrizioni e modifiche regionali introdotte d'ufficio per le motivazioni di tutela del

territorio innanzi richiamato, provvedendo nello specifico alle seguenti operazioni:

a) PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA ZONIZZAZIONE DEL PRG ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE contenute nella deliberazione di Giunta Regionale n. 7019/26.09.1997 di approvazione del PRG adottato:

01. Localizzazione dei vincoli territoriali e verifica della conseguente compatibilità delle previsioni del PRG adottato.

02. Verifica della compatibilità delle previsioni del PRG adottato con gli esiti dello Studio Idrogeologico.

03. Verifica della coerenza delle previsioni del PRG adottato con lo stato giuridico del territorio derivante dal PdF vigente, e motivazione degli scostamenti; precisazione circa gli eventuali insediamenti abusivi e/o irregolari.

04. Individuazione delle presenze architettoniche da tutelare nel centro urbano e loro tutela.

05. Individuazione delle presenze architettoniche da tutelare nel territorio extraurbano e loro tutela.

06. Verifica ed eventuale ridimensionamento delle zone residenziali urbane e dei relativi standard.

07. Verifica delle tipizzazioni delle zone B del PRG adottato, già zone C del PdF vigente e motivazione degli scostamenti.

08. Verifica delle espansioni residenziali urbane del PRG adottato e, se boscate, loro riclassificazione per salvaguardia paesaggistica, vegetazionale e idrogeologica.

09a. Stralcio, con riconduzione a zona agricola, delle totalità delle nuove zone turistico residenziali.

09b. Verifica nelle zone turistico residenziali del PdF vigente e, se boscate, loro riclassificazione per salvaguardia paesaggistica, vegetazionale e idrogeologica.

10. Verifica del dimensionamento degli standard urbanistici e loro ri-planimetrazione, con esclusione delle aree non utilizzabili per tale destinazione.

11a. Verifica del dimensionamento delle aree per attività produttive.

11b. Stralcio e ritipizzazione a zona agricola delle aree destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli, della zona D4, della zona nei pressi del depuratore.

12. Ritipizzazione come zone "F" delle attrezzature sanitarie, socio-assistenziali e di servizio, e verifica del loro dimensionamento.

13. Ritipizzazione delle attrezzature universitarie e loro ridimensionamento.

b) Accoglimento totale e/o parziale. in sede di approvazione regionale (del. G.R. n. 7019/26.09.1997), delle Osservazioni prodotte sul PRG adottato puntualizzazioni in merito alla individuazione di aree per edilizia economica e popolare; puntualizzazioni in merito alla viabilità esterna al centro abitato che interferisce con situazioni paesaggisticamente sensibili ed alla viabilità interna al centro abitato relativamente alle aree già definite dal PdF vigente.

c) Analisi del territorio comunale in rapporto al Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio approvato con Del. Giunta Reg. n. 1748/15.12.2000.

Ciò premesso, si evidenzia che il C.C. ha accolto sostanzialmente le prescrizioni modifiche e condizioni regionali, adeguando gli elaborati del Piano; ogni adeguamento e/o modifica al Piano adottato è riportato e motivato nelle tabelle contenute nella Relazione di P.R.G.

Di seguito si passa all'esame delle determinazioni comunali in adeguamento alla delibera di G.R. n. 7019/97, secondo l'ordine riportato alla relazione-parere del Comitato Ristretto del 04.07.1996 contenente le prescrizioni modifiche e condizioni per l'approvazione del P.R.G., fatte proprie dalla G.R. con la citata deliberazione n. 7019/97.

Nello specifico:

A)

2.1 CARTOGRAFIA E ZONIZZAZIONE - (relazione-parere del Comitato Ristretto del 04.07.1996) Punto

1)

In sede di esame del PRG al punto 1.14 della Relazione-parere del CUR sono stati elencati i vincoli e le emergenze culturali interessanti il territorio comunale riscontrati ad una prima analisi, visti gli elaborati del PUTT all'epoca solo adottato e non ancora approvato salvo ulteriori verifiche integrazioni ed approfondimenti demandati in sede comunale di controdeduzioni e/o adeguamento alle prescrizioni regionali.

Dette prescrizioni richiedevano conseguentemente: elaborazione di apposita cartografia contenente la localizzazione dei beni paesaggistici e culturali presenti nel territorio comunale, soggetti a vincolo territoriale e/o puntuale; verifica della compatibilità delle previsioni di P.R.G., con il sistema dei vincoli e delle tutele; predisposizione di adeguata normativa di tutela e individuazione di idonee aree di rispetto di contorno.

Veniva altresì richiesta l'acquisizione del parere dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura e Foreste.

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale. In particolare la localizzazione ed individuazione dei beni paesaggistici, culturali e ambientali risulta effettuata tenendo presenti le categorie di beni enunciati dal PUTT e gli indirizzi di tutela per i Siti di Importanza Comunitaria e le Zone di protezione speciale nel frattempo intervenute (DM 3 aprile 2000 del Ministero dell'Ambiente); il tutto attraverso la ricognizione fisica-naturalistica e giuridica dello stato di fatto del territorio e correlato riporto grafico nelle tavv. 09 (A,BCDE). Il "sistema territoriale e - 10 (A, B, C, D, E). "Vincoli e tutele".

In stretta correlazione con le verifiche e gli approfondimenti cartografici sono state apportati gli adeguamenti (esplicitati, documentati e motivati nei titoli 0.2 e 0.3 della "Relazione" per ciascuna maglia di ogni zona omogenea individuata nelle tavole grafiche di P.R.G) alla zonizzazione di, Piano conseguenti alla verifica della compatibilità delle previsioni del PRG adottato con il sistema, territoriale dei vincoli e delle tutele innanzi richiamati.

Risulta predisposta, come richiesto in sede regionale, la normativa di tutela riportata nelle N.T.A. agli artt. 29, 30, 31 e 32.

Non risulta acquisito il parere dell'Assessorato regionale all'Agricoltura e Foreste.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate, anche in ordine agli adeguamenti cartografici.

In merito alla mancata acquisizione del parere dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura e Foreste, resta inteso che per qualunque intervento da effettuarsi nelle aree gravate da vincolo idrogeologico va richiesto preventivamente il nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari come da disposizioni specifiche di leggi vigenti.

\* Punto 2)

Attiene alla prescrizione regionale di verifica della compatibilità delle previsioni del P.G.R. adottato con gli esiti dello Studio Idrogeologico.

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale. Di conseguenza sono state apportate le modifiche (esplicitate dalla comparazione dei contenuti della Tav. 10/13 e Tav. 12/B di zonizzazione) conseguenti alla verifica della compatibilità degli esiti dello Studio Idrogeologico con le previsioni del P.R.G. adottato.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate.

\* Punto 3)

Attiene alla prescrizione regionale di ricognizione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti, di verifica per ogni singola maglia della coerenza delle previsioni del P.R.C. adottato con lo stato giuridico del territorio derivante dal P.F. vigente, motivando gli scostamenti. Per gli eventuali insediamenti abusivi e/o irregolari insediamenti sono stati prescritti opportuni piani di recupero (l. n. 47/85).

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale. Di conseguenza è stata verificata ogni singola

maglia del P.R.G. adottato con successiva conferma e/o adeguamento delle zonizzazioni (esplicitato, documentato e motivato nei titoli 0.2 e 0.3 della "Relazione" per ciascuna maglia di ogni zona omogenea individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.).

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate.

\* Punto 4)

Attiene alla prescrizione regionale di individuazione degli immobili e/o zone urbane di valore storico ed ambientale da classificarsi quali zone A2 (tessuti formati su griglie geometriche dell'ottocento e del principio del novecento), da sottoporre a specifica normativa di tutela.

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale: in particolare si è provveduto alla individuazione di tali zone e alla predisposizione della normativa di tutela nelle N.T.A. (art. 21 bis).

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate.

\* Punto 5)

Attiene alla prescrizione regionale di individuazione di "beni di valore storico, architettonico e ambientale" presenti nel territorio comunale da classificarsi quali zone A3 (masserie, torri, casine, jazzi; giardini, parchi e dimore storiche; edifici e/o ville ottocentesche e primi novecento; etc.), da sottoporre a specifica normativa di tutela. Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale. In particolare sono stati individuati nella Tav. 09/E i beni di valore storico, architettonico ed ambientale" presenti nel territorio comunale e classificati come zone A3 e risulta predisposta la normativa di tutela nelle N.T.A. art. 21 ter. Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate.

\* Punto 6)

Attiene alla prescrizione regionale di verifica della capacità insediativa delle zone residenziali urbane, rispetto ai fabbisogni stimati dal Piano, ed eventuale ridimensionamento.

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale. In particolare è stata verificata, per ogni singola zona omogenea del P.R.G. adottato la superficie, la volumetria realizzabile e gli abitanti insediati o da insediare, accertando la compatibilità con i fabbisogni stimati.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate.

\* Punto 7)

Attiene alla prescrizione regionale di riconferma delle previsioni, delimitazioni e parametri delle zone omogenee C1, C2, C3, C4, Ca e Cb di P.F. ritipizzate dal Piano come B1, B2, B3, B4, Ba e Bb; per le nuove aree B diversamente tipizzate dal P.F. (agricole o aree per standard), per le stesse si richiedeva di accertare i requisiti di zona B di cui al D.M. 1444/68 e chiarire le motivazioni poste a base per la modifica di destinazione urbanistica.

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale, con verifiche per ogni singola maglia (esplicitate, documentate e motivate nei titoli 0.2 e 0.3 della "Relazione" per ciascuna maglia di ogni zona omogenea individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.). In particolare le maglie interessate da aree sottoposte a vincoli di natura paesaggistica ed ambientale sono state riclassificate quali zone agricole conformemente alla prescrizione di cui al (sub 1) punto 2.1 del parere del C.U.R. che chiedeva espressamente la verifica della compatibilità delle previsioni di Piano con il sistema dei vincoli e delle tutele.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate.

\* Punto 8)

Attiene alla prescrizione regionale di verifica della presenza o meno di zone boscate nelle zone di espansione residenziali urbane di P.R.G. e loro riclassificazione ai fini della salvaguardia paesaggistica, vegetazionale ed idrogeologica.

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale, con verifiche per ogni singola maglia (esplicitate dalla comparazione dei contenuti della Tav. 09/C e Tav. 12/B di zonizzazione). In particolare le maglie interessate da aree sottoposte a vincoli di natura boschiva sono state riclassificate quali zone agricole. Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n.18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate.

\*Punto 9)

Attiene alle prescrizioni regionale di:

- stralcio, con riconduzione a zona agricola, della totalità delle nuove zone turistico residenziali di P.R.G.; ciò in relazione sia alla necessità di tutelare e salvaguardare il notevole valore ambientale e paesaggistico delle aree interessate, sia alla carenza di dimensionamento delle nuove previsioni secondo i criteri di cui alla delibera di G.R. n. 6320/89;
- verifica delle aree di tipo turistico-residenziale del P.F. vigente che abbiano carattere di zona boscata, al fine della salvaguardia paesaggistica, vegetazionale ed idrogeologica e conseguente riclassificazione

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale, con stralcio della quasi totalità delle nuove zone turistico residenziali di P.R.G., ad eccezione della zona turistico - residenziale in località Collone, riconfermata.

Per le zone di tipo turistico-residenziali di P.F. sono state effettuate verifiche per ogni singola maglia; in particolare le maglie interessate da aree boscate (esplicitate, documentate e motivate nei titoli 0.2 e 0.3 della "Relazione" per ciascuna maglia di ogni zona omogenea individuate nelle tavole grafiche di P.R.G.), sono state riclassificate quali zone agricole, come risulta dalle tavole di zonizzazione. Risulta altresì accolto lo stralcio, ma parzialmente, delle aree c.d. per attrezzature turistiche di servizio e ciò sulla base degli approfondimenti e verifiche di carattere ambientale e paesaggistico.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate, ad eccezione della zona turistico - residenziale in località Collone di cui si riconferma lo stralcio, fatta salva, in una fase successiva e con separato provvedimento di variante secondo le vigenti disposizioni di legge la possibilità di prevederne il reinserimento, previa verifica anche in ordine all'effettivo fabbisogno ed in dipendenza del costruendo plesso ospedaliero nel territorio di Acquaviva delle Fonti.

\* Punto 10)

Attiene alla prescrizione regionale di verifiche ed approfondimenti in ordine agli standard urbanistici e alle c.d. zone "F" (artt. 3 e 4 del D.M. n. 1444/68) e loro planimetrazione.

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale. In particolare sono state planimetricate le aree standard e zone "F" esistenti residuali di P. di F. e di progetto.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate.

\* Punto 11)

Attiene alla prescrizione regionale di verifica del dimensionamento ed approfondimenti in ordine alle aree per attività produttive, fermo restando comunque:

- lo stralcio, con riconduzione a zona agricola, della totalità delle nuove aree destinate alla

trasformazione dei prodotti agricoli, in quanto prossime alle zone residenziali urbane ed isolate rispetto alle altre zone per attività produttive;

- lo stralcio, con riconduzione a zona agricola, della fascia commerciale D4 lungo la via di collegamento della zona industriale con l'incrocio con la via per Bitonto, in quanto isolata rispetto alle altre zone per attività produttive;

- l'individuazione di fasce di rispetto larghe almeno 100 metri lungo l'avvallamento esistente (lama), trasversale alla via Bari, attuale sede del depuratore (a partire dal PIP vigente fino alla zona agricola).

Tale prescrizione risulta nel complesso recepita in sede comunale. In particolare sono state planimetriche le aree per attività produttive con verifica dei fabbisogni alla luce dei parametri fissati dalla delibera di G.R. n. 6320/89 (tab. 03 p. 10-11-12 della "Relazione". Sono state stralciate, inoltre, dalle previsioni di Piano le aree destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli e la fascia commerciale D4.

Non risultano invece graficizzate le fasce di rispetto ai margini dell'avvallamento trasversale a Via Bari, come richiesto in sede regionale, ma comunque sono state tipizzate come zona agricola, in ogni caso da tutelare in relazione alla segnalata presenza della Lama.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n° 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate, anche con riferimento alla configurazione della zona produttiva D1 (oggetto quest'ultima di pianificazione esecutiva) conseguente alla verifica del dimensionamento di Piano ed alla connessa viabilità.

\* Punto 12) e Punto 13)

Attiene alla prescrizione regionale di ritipizzazione in zone "F" delle aree per "Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali e di servizio" e planimetrazione delle stesse con puntuale indicazione delle superfici e carichi volumetrici e verifica del dimensionamento in rapporto a quanto prescritto dall'art. 4/p.5 del DM 1444/68, fermo restando comunque lo stralcio, con riconduzione a zona agricola, della zona per "Attrezzature sanitarie" sulla via per Acquaviva in quanto isolata e con costi urbanizzativi elevati.

Stessa operazione è prescritta per le aree per "Attrezzature Universitarie".

Tale prescrizione risulta recepita in sede comunale. Infatti il P.R.G. adeguato conferma le localizzazioni esistenti di attrezzature sanitarie, socio assistenziali e di servizio ("S") per complessivi 68.333 mq (tab. 03.18); conferma quelle di servizio al turismo (ASTIC) esistenti e ripropone la sola nuova previsione tra la maglia CB/14 (stante la connessa funzionalità) e la strada per Mercadante; e ritipizza come "F" "attrezzature di interesse generale - AIG" le previsioni del "P.R.G. adottato" ad ovest del centro abitato (per complessivi 74.155 mq), poste sulla viabilità di accesso da Bari per tutti gli insediamenti turistico residenziali a nord della Foresta per la loro specifica funzione sovracomunale al servizio, appunto, dei turisti residenti.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n.18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate.

## B) VIABILITA'

La viabilità di PRG adottato risulta verificata in relazione al complessivo recepimento di prescrizioni regionali relative al sistema dei vincoli e delle tutele nonché alla effettiva funzionalità.

## C)

2.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - (relazione-parere del Comitato Ristretto del 04.07.1996) Modifiche ed integrazioni alle N.T.A sono state introdotte dalla G.R. con delibera n. 7019/97, di approvazione del P.R.G.; il tutto recepito sostanzialmente nelle N.T.A. allegate alla delibera C.C. n. 18/02.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02.

Va comunque precisato che l'adeguamento del P.R.G. alle prescrizioni regionali ha comportato anche una più completa esplicitazione ed articolazione delle N.T.A. per una più chiara ed univoca lettura ed attuazione delle stesse N.T.A..

Per taluni richiami normativi errati si precisa che all'art. 26, il riferimento è alla maglia CA/03 e non CA/33; all'art. 32.4, il riferimento è alla norma degli artt. 3.15 e 3.16 del Piano Paesistico Regionale e non all'art. 1.34.

D)

2.3 REGOLAMENTO EDILIZIO - (relazione-parere del Comitato Ristretto del 04.07.1996)

Le modifiche ed integrazioni alle R.E. prescritte dalla G.R. con delibera n. 7019/97, sono state totalmente recepite.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02.

E)

2.4 OSSERVAZIONI - (relazione-parere del Comitato Ristretto del 04.07.1996)

Con la citata delibera n.7019/97 del 26.09.1997 la G.R. ha fatto propria la relazione-parere del Comitato Urbanistico Regionale Ristretto del 04.07.1996, decidendo in merito alle osservazioni prodotte nei limiti e termini di cui alla stessa relazione-parere.

A tal proposito il Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 03.06.2002 ha recepito le determinazioni regionali contenute nella deliberazione di G.R. n. 7019/97, di conferma dell'accoglimento o di rigetto delle stesse singole osservazioni.

Di conseguenza, sono state apportate le conseguenti modifiche alle tavole di zonizzazione.

Si prende atto di quanto determinato dal C.C. con delibera n. 18/02 e se ne condividono di conseguenza le determinazioni adottate nei limiti e nei termini di cui alla deliberazione G.R. n. 7019/97.

F) USI CIVICI

Il territorio comunale di CASSANO DELLE MURGE, come risulta dagli elaborati del P.U.T.T., è interessato da aree gravate da "usi civici" di cui alla legge 16.06.1927 n. 1766 e R.D. 26.02.1928 332; di conseguenza per dette aree vigono le disposizioni della L.R. n.7/98 e s.m. ed i.

G) ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati ed atti predisposti in esito alla effettuata verifica della compatibilità tra le previsioni di PRG e i vincoli territoriali e/o puntuali nonché la predisposizione di adeguata normativa come illustrato ai punti precedenti della presente relazione non costituiscono variante al Prg adottato ma mero adeguamento alle prescrizioni introdotte d'ufficio, queste ultime operate nell'ambito dei poteri regionali attribuiti dall'ordinamento ai fini della tutela del paesaggio e dell'ambiente.

In merito agli elaborati grafici allegati alla deliberazione di C.C. n. 18/02 di controdeduzioni, gli stessi si intendono validi nei limiti e nei termini degli adeguamenti proposti e in questa sede positivamente valutati restando validi a tutti, gli effetti di legge, per gli altri aspetti, gli elaborati allegati alla delibera di C.C. n. 3/90 regolarmente adottata e pubblicata.

H) S.I.C. e Z.P.S.



Il territorio comunale di CASSANO DELLE MERGE, risulta interessato da Siti di Importanza Comunitaria e Zone di protezione speciale riportati nel Decreto del Ministero dell'Ambiente del 3/4/2000; di conseguenza si prescrive per dette aree la acquisizione della "valutazione di incidenza" (ai sensi dell'ex Art. 5 del D.P.R. 08.09.1997 n. 357) e ciò prioritariamente a qualunque trasformazione urbanistica da autorizzarsi nell'ambito delle stesse aree.

Nelle more della definizione della istruttoria tecnica da parte del Settore Urbanistico Regionale delle controdeduzioni comunali sono pervenuti i seguenti ricorsi:

a) RICORSO CAMPANALE Rosalba e Maria

L'esposto, inviato al Comune di Cassano Murge, allo Studio Associato Fuzio e all'Assessorato all'Urbanistica, riguarda un'area posta sul versante orientale della Collina dei Riformati, a Est della Via Panoramica.

Si evidenzia nell'esposto che la suddetta area è tipizzata in parte come C/3 e C/4 nel P.F. (1970), ritipizzata come B/3 e B/4 nel P.R.G. adottato (1990) e ulteriormente ritipizzata come zona agricola E in sede di accoglimento da parte del Comune delle prescrizioni dettate dalla Regione in sede di approvazione (delibera G.R. 7019/97).

Con propria nota del 20/07/02, il professionista (prof. Ing. Giovanni FUZIO) incaricato del Comune di operare le verifiche e gli approfondimenti richiesti dalla G.R. con la delibera 7019/97, ha rappresentato per l'area in questione quanto segue:

- è inserita in un versante
- confina ad Est con l'area "arboreto misto" rientrante tra le aree boscate;
- confina a Ovest con l'area di "maggiore presenza faunistica";
- confina a Ovest con l'area tutelata dai Galassini;
- dista a Sud circa 130 mt. dall'area sottoposta al vincolo idrogeologico;
- confina a Ovest con l'oasi di protezione di cui al D.P.G.R. n. 1182/1985;
- risulta area annessa ad area boscata;
- non presenta alcuna costruzione o alterazione dei siti;

Da quanto innanzi, nella nota del prof. Fuzio, discende che l'area è da ritenersi di notevole valore paesaggistico ed essendo particolarmente sensibile e vulnerabile se ne è proposta la tutela e la ritipizzazione dell'area è stata motivata sulla base di quanto innanzi descritto.

Ciò premesso e sulla scorta delle caratteristiche di sensibilità e vulnerabilità dell'area sotto gli aspetti paesistico ed ambientale riscontrate in sede di verifica di compatibilità delle prescrizioni di P.R.G. con il sistema complessivo dei vincoli territoriali e delle tutele (punto 2.1 sub 1 del parere del CUR del 4/7/1996), si ritiene di non poter concordare con le richieste delle signore Rosalba e Maria Campanale, confermando le determinazioni comunali di cui alla delibera di C.C. n. 48/02.

b) RICORSO ING. VITO MANCINO

Contesta la variazione del suolo di proprietà da zona omogenea di tipo CI a zona agricola nel P.R.G. adeguato e chiede la sospensione del provvedimento comunale di adeguamento dei P.R.G. alla delibera G.R. n. 7019 del 26/09/97.

Si ritiene di non poter concordare con la richiesta formulata dal ricorrente atteso che la ritipizzazione dell'area, per quanto esposto al punto 2.1 sub 1 della presente relazione, è conseguenza delle verifiche di compatibilità delle prescrizioni di P.R.G. con il sistema complessivo dei vincoli territoriali e delle tutele richieste dalla G.R. con la delibera n. 7019/97.

c) COORDINAMENTO TECNICI CASSANESI

Detto ricorso lamenta violazioni delle prescrizioni e osservazioni regionali:

A) (sub 1 parere del CUR) (pag. 6 del ricorso)

A/1 - Violazione della prescrizione regionale richiedente "cartografia in scala adeguata".

A/2 - "Inammissibile l'assenza di un elenco dei beni soggetti a tutela degno di tale nome".

A/3 - "Inammissibile è l'approssimazione con cui si è ritenuto di individuare le aree gravate da usi civici".

B) (sub 2 parere del CUR) (pag. 7 del ricorso)

B/1 - Letteralmente ignorata la prescrizione regionale in ordine alle "indagini e allo studio geologico".

C) (sub 3 parere del CUR) (pag. 7 del ricorso)

C/1 - "Non risulta soddisfatto l'adeguamento del piano alla dotazione di standard a servizio delle zone residenziali".

D) (sub 7 parere del CUR) (pag. 8 del ricorso)

D/1 - "Ritipizzazione di aree non incise da alcuna prescrizione regionale" e, conseguentemente, ciò "implica il rinnovo di tutto l'iter di formazione del piano, inclusa la pubblicazione finalizzata alle osservazioni".

E) (sub.8 del parere CUR) (pag. 9 del ricorso)

"Rilevanti estensioni di suoli edificatori ricadenti già nelle zone residenziali urbane (anche zona B) del vigente Programma di Fabbricazione, sono state ritipizzate in zona agricola E" e, con ciò, non sono state "considerate né le legittime aspettative dei proprietari né gli strumenti pianificatori esecutivi (PdL approvati o adottati) e generali (ppa) ... avviati e approvati".

F) (sub. 9 del parere CUR) (pag. 9 del ricorso)

Il "declassamento a zona agricola E di tutte le nuove zone residenziali extraurbane è stata recepita pedissequamente dall'Amministrazione Comunale, eccezion fatta per un singolo caso, la nuova zona C residenziale extraurbana di Collone".

G) (sub. 10 del parere CUR) (pag. 12 del ricorso)

"Nella zona urbana ed extraurbana (senza che per tale zona vi fossero prescrizioni regionali in tal senso) sono state stralciate notevoli aree a standard a servizio dell'esistente Poiché l'Amministrazione comunale non si è data carico di procedere al relativo e necessario riequilibrio consegue una macroscopica violazione del DM 1444/68".

Nel relativo computo sono incluse le zone per attività di servizio "F - ASTIC" o peggio ancora di insediamenti commerciali privati come nel caso del "Portico della Masseria", del "Campeggio Orsa Maggiore".

H) (sub. 11 del parere CUR) (pag. 13 del ricorso)

"Il ridimensionamento delle aree produttive ha colpito integralmente - tra l'altro - l'intera nuova zona D4 - Commerciale. Il comune di Cassano delle Murge non disporrà di alcuna zona con indirizzo esclusivamente commerciale".

La Regione Puglia con la prescrizione in parola non mirava alla eliminazione di questa zona ma al contrario al suo mantenimento, anche se con una propria autonoma normativa regolamentare.

I) (sub. 12, sub. 13 del parere CUR) (pag. 13 del ricorso)

I/1 - "Le zone per attrezzature sanitarie, ecc., sono rimaste tali senza essere ritipizzate a zona F"

I/2- "La prescrizione relativa alle zone per attrezzature universitarie è stata interamente disattesa

risultando declassificata a zona E, invece che riclassificata a zona F"

La prescrizione Sub 13) a pag. 14 del Parere del CUR relativa alle zone per attrezzature sanitarie è stata interamente disattesa risultando declassificata a Zona E, invece che ritipizzata a Zona F, come disposto dall'Organo Regionale.

Punto 2 del Ricorso (pag. 14 - 17)

Norme Tecniche di Attuazione

Si esprimono perplessità circa i riferimenti dispositivi e normativi per una corretta attuazione del Piano e si evidenziano modifiche ed integrazioni all'apparato normativo.

Punto 3 del ricorso (pag. 17 - 18)

Regolamento edilizio

Si lamentano modifiche, riferimenti a istituti (vedi super dia e Testo Unico dell'Edilizia nonché introduzione di nuovi articoli (verande, balconi, ringhiere; manutenzione e pulizia locali; impiantistica; ascensore, scale; soppalchi; immobili destinati ad attività lavorative; lavanderie; del centro abitato).

Punto 4 del ricorso (pag. 18 - 24)

5/1 "In questa tavola si riscontrano modifiche alla zonizzazione ingiustificate ed ampiamente esorbitanti le prescrizioni regionali".

Si lamentano modifiche alla tav. 13/A - zonizzazione -

5/2 "I comparti delle nuove zone di espansione urbana così come individuati tradiscono apertamente le finalità perequative dell'istituto". A differenza dei comparti del piano adottato nel 1990 che comprendevano, ove presenti, le adiacenti zone a VERDE o SAR, i comparti del nuovo piano il più delle volte escludono dal comparto i suoli aventi tipizzazione di interesse pubblico e quindi destinati ad all'esproprio".

Si lamenta l'erronea applicazione del comparto per le nuove zone di espansione.

5/3 "Anche questa cartografia contiene modifiche rispetto a quella del PRG adottato, modifiche che travalicano ampiamente le prescrizioni regionali"

Si lamenta la circostanza che la tav. 15/A viabilità contiene modifiche rispetto a quella del P.R.G. adottato, modifiche che ampiamente le prescrizioni regionali.

5/4 "Questa tavola va annotata per la sua singolarità. Essa, infatti presenta per la maglia DIII cinque diverse pianificazioni esecutive, evidentemente alternative tra loro. l'esame di questa tavola, ingenera nel cittadino un disorientamento senza eguali".

5/5 - Tavole descrittive del "sistema territoriale" e documentative dei "vincoli e tutele"

"Le scale di rappresentazione rendono questa cartografia illeggibile ....."

La individuazione e delimitazione dei "territori costruiti" di cui all'art. 1.03.5 del P.U.T.T. non risponde ai dettati del P.U.T.T.;

La cartografia relativa agli usi civici è approssimativa e non raggiunge gli indispensabili livelli di dettaglio; questa cartografia esaspera le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica;

incomprensibile è la perimetrazione con ambito territoriale estero di tipo C di larga parte del territorio compreso tra le vie per Mercadante e per Mellito che non risulta nel P.U.T.T. regionale e viene sottoposta a regime di tutela sull'erroneo presupposto (in fatto e in diritto) della perimetrazione di tali aree tra le "zone a protezione speciale".

In relazione a quanto lamentato dal Coordinamento dei Tecnici cassanesi con propria nota del 25.09.2002 inviata a tutti i destinatari del ricorso in questione il professionista incaricato della predisposizione delle controdeduzioni comunali Prof. Ing. Giovanni Fuzio ha fornito le proprie valutazioni; nello specifico questo ufficio rappresenta quanto segue, anche sulla scorta delle controdeduzioni del prof. ing. G. FUZIO;

In ordine al punto A):

- la cartografia predisposta risulta conforme a quanto richiesto dalla L.R. 56/80 e ciò con riferimento alle scale di rappresentazione del sistema dei vincoli e delle tutele rispettivamente nonché della zonizzazione del territorio comunale e delle tavole di dettaglio (per l'attuazione del Piano) cui si è pervenuti sulla base della restituzione fotogrammetrica (cartografica e numerica ) riveniente da recente rilevazione aerea

- tutti i beni soggetti a tutela sono stati individuati cartograficamente; sono stati altresì descritti nelle schede riportate nella Relazione allegata alla deliberazione consiliare n. 18/02 e ciò in riferimento alle previsioni del PRG adottato e del Prg adeguato (alle prescrizioni regionali); risultano elencati anche i beni architettonici nelle tavole 16/1 e 16/2;

- per le aree gravate da uso civico si è provveduto correttamente al riporto delle indicazioni contenute nello specifico tematismo del PUTT per il Paesaggio fermo restando il rinvio alle disposizioni della L.R. 7/98 e s.m. ed i. ed agli approfondimenti e verifiche comunali in sede di primi adempimenti richiamati nelle N.T.A. del PUTT.

In ordine al punto B):

risulta effettuata la verifica di compatibilità delle previsioni del PRG adottato con lo Studio Idrogeologico.

In ordine al punto C):

risultano effettuate verifiche in merito al dimensionamento del Piano per i settori residenziale, produttivo e per la dotazione degli standards urbanistici con esiti conformi agli ordinari canoni urbanistici; risulta altresì operata la ricognizione giuridica come da tavola 11 e schede relative a ciascuna maglia di Piano.

In ordine al punto D):

La prescrizione regionale, di carattere generale, è tesa alla riconferma delle previgenti previsioni di P.F., ma in stretta correlazione con le prescrizioni di cui al punto 2.1 cartografia e zonizzazione, punto 1 del parere del CUR, che richiedevano la verifica della compatibilità delle previsioni di P.R.G. (confermative, in gran parte delle previsioni di P.F. nella fattispecie) con il sistema complessivo dei vincoli e delle tutele. Detta operazione correttamente effettuata in base al combinato disposto delle suddette prescrizioni ha comportato quindi la riconferma o meno delle destinazioni di P.F., in coerenza con la compatibilità con il sistema delle tutele e dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica riscontrati sul territorio.

In relazione a quanto sopra, risultando le proposte comunali l'adeguamento alle prescrizioni regionali, per le stesse non è richiesta la riadozione e quindi la ripubblicazione del Piano.

In ordine al punto E):

La riclassificazione in zona omogenea E agricola - di aree residenziali di P.F., riconfermate P.R.G. adottato, risulta operata secondo la prescrizione regionale (sub 8 - parere CUR) in dipendenza del subentrato regime di tutela paesistico - ambientale introdotto da normative sovraordinate. Tale operazione, correttamente eseguita, è motivata per ciascuna maglia nelle schede descrittive allegata alla Relazione.

In ordine al punto F):

lo stesso è superato dalla riconferma di detto stralcio (zona residenziale extraurbana in località Collone) dalle previsioni di P.R.G. adeguato, operato in questa sede.

In ordine al punto G):

Al paragrafo 07 - Verifica standards urbanistici - della "Relazione", risulta operata la verifica degli standards urbanistici con esito positivo, con la suddivisione in servizi alla Residenza (tab. 3.16) e Verde

Pubblico (tab. 3.17); il tutto nel rispetto del D.M. 1444/68.

Non risultano affatto incluse nel computo degli standards (18 mq/ab) le zone F - ASTIC né insediamenti commerciali privati (vedi campeggio Orsa Maggiore).

In ordine al punto H):

Il Comune si è adeguato alla prescrizione regionale di stralcio della zona omogenea D4. Peraltro, come riportato nelle N.T.A., le attività commerciali sono insediabili nelle zone produttive D1 e D3 nonché nelle zone D2, in coerenza con il D.L.vo 114/98 e con l'esito della conferenza unificata, Stato - Città ed Autonomie Locali del 21/10/99.

Il Comune di Cassano potrà disporre quindi di zone commerciali, nei termini proposti dalle N.T.A. dei P.R.G.

In ordine al punto I1):

si precisa che le zone per attrezzature sanitarie fanno parte della zona F, come indicato nella tavola 12B - zonizzazione - P.R.G. e nell'art. 19 - zone per attività di servizio F - delle N.T.A. e nella tab. 3.18 della Relazione.

In ordine al punto I2):

l'Amministrazione Comunale ha verificato il dimensionamento di tali aree, ovvero il fabbisogno, non ravvisando nelle analisi ed accertamenti operati alcuna necessità di prevedere tali aree nel Piano ripristinando, di conseguenza e correttamente, la destinazione originaria di zona agricola.

In relazione al punto 2 del ricorso, le doglianze sono superate da quanto prospettato al punto C) - 2.2 N.T.A. della presente relazione.

In ordine al punto 3 del ricorso, si precisa che i contenuti della "Legge obiettivo" (443/2001) vanno introdotti nell'apparato regolamentare, ivi compresi tutti quegli aspetti di natura prettamente edilizia, così come operato dall'Amministrazione Comunale che ha tenuto conto in detta operazione delle norme intervenute dal 1990 (adozione del P.R.G.) ad oggi. In ordine al punto 4 del ricorso:

sub 5.1: si rappresenta che le operazioni eseguite dall'Amministrazione Comunale con la proposta di adeguamento del P.R.G. sono coerenti con le prescrizioni e modifiche introdotte con la deliberazione G.R. n. 7019/97:

sub 5.2: si rappresenta che l'istituto del comparto è stato applicato alle sole maglie omogenee di tipo C, alle quali non possono essere aggregati gli standards relativi al soddisfacimento di fabbisogni pregressi relativi agli abitanti insediati nelle zone omogenee di tipo A e B, determinando detta operazione una evidente sperequazione.

A

Sub 5.3: In ordine a detto punto si rappresenta che le modifiche di viabilità (soppressione di strade e/o bretelle di collegamento tra ed internamente a complessi residenziali esistenti) sono conseguenti alle verifiche ed approfondimenti operati in sede comunale in conseguenza delle prescrizioni e modifiche introdotte dalla Regione con delibera n. 7019/97.

Sub 5.4: In relazione a detto punto, come risulta dagli atti (tav. 13/A - zonizzazione P.R.G. - territorio urbano; N.T.A. art. 3.3 zona per industria e artigianato di espansione - zona D1; tav. 16.1. Territorio costruito - pianificazione esecutiva) la zonizzazione e la pianificazione esecutiva definiscono

urbanisticamente le previsioni di P.R.G. e la conseguente pianificazione attuativa della zona omogenea DI, avente valore di schema direttore, con la indicazione di esemplificazioni progettuali attuabili in sede di formazione di P.I.P. e/o P.L. in accoglimento di esigenze degli operatori.

Sub 5.5: In relazione a detto punto, v'è da precisare che:

- fermo restando quanto richiamato nella presente relazione al paragrafo A, punto 2.1.1 il P.R.G. adeguato non costituisce automatico adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT) la cui definizione va operata con separato e specifico provvedimento;
- la cartografia degli usi civici (tav. 10/C.a.) contiene il riporto delle indicazioni del P.U.T.T. fermo restando gli adempimenti d/3 cui alla L.R. 7/98 e s.m. i.
- le tavole del P.R.G. sono definite dall'art. 15 della L.R. 56/80 mentre gli elaborati dello Studio Paesistico hanno funzione di più dettagliata lettura del territorio.

Precisato quanto innanzi si ritengono non condivisibili le proposte dei ricorrenti, tendenti in primis all'annullamento della deliberazione di C.C. n.18/02 ed in subordine al rinvio degli atti al Comune di Cassano delle Murge per la ripubblicazione del Piano.

Tutto ciò premesso e sulla scorta delle controdeduzioni operate in sede comunale, constatata la ammissibilità sotto il profilo tecnico-urbanistico degli atti in questione nei termini sopra riportati, si propone alla Giunta Regionale l'approvazione definitiva del P.R.G. del Comune di CASSANO DELLE MURGE nei limiti e nei termini innanzi prospettati (paragrafi A-B-C-D-E-F-G ed H).

In ordine, infine, ai ricorsi presentati nelle more della definizione dell'istruttoria tecnica del S.U.R. si rinvia a quanto innanzi specificatamente prospettato (paragrafi a), b) e c) ).""

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

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. n. 28/01"

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie propone alla Giunta Regionale l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di APPROVARE, per le motivazioni riportate in narrativa, definitivamente il P.R.G. del Comune di CASSANO DELLE MURGE adottato con delibera di C.C. n. 3 del 20.03.1990, il tutto con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 7019 del 26.09.1997, modificate e/o integrate e/o

confermate conclusivamente nei termini sopra riportati nei paragrafi A - B - C - D - E - F - G ed H del presente provvedimento che qui per economia si intendono integralmente riportati.

- Di DECIDERE in ordine alle osservazioni prodotte in conformità a quanto prospettato nella delibera di G.R.n. 701 del 26.09.1997, nonché al paragrafo E del presente provvedimento.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Michele D'Innella Dott. Raffaele Fitto