



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 77 del 09/07/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 maggio 2003, n. 694

Comune di Lucera (FG) - Variante P.R.G. "Adeguamento standard urbanistici e salvaguardia Zona E" Determinazioni.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica ed Assetto del Territorio ed E.R.P. sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce:

"Il Comune di Lucera, già munito di P.R.G., approvato con D.P.R.G. n. 1891 del 04.07.1974, con Delibera di C.C. n. 29 del 28.06.2001, ha adottato una variante allo stesso P.R.G., finalizzata allo "Adeguamento agli standard urbanistici e salvaguardia della Zona E".

La variante in parola, ai sensi della L. R. n. 56/80, è stata sottoposta all'esame del Comitato Urbanistico Regionale, il quale con parere n. 7/2001, parte integrante del presente provvedimento, si è espresso, facendola propria, in conformità alla relazione del S.U.R. n. 2/2001 .

In detta relazione il S.U.R. propone il rinvio al Comune di Lucera della variante in parola al fine di consentire allo stesso di meglio verificare i contenuti normativi ed i grafici ad un effettivo e dimostrato "adeguamento agli standard urbanistici".

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle determinazioni assunte dal CUR e della relazione del S.U.R., qui in toto condivise, si propone alla Giunta di rinviare al Comune di Lucera la variante al P.R.G. come sopra adottata.

"Adempimenti normativi generali"

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 1 comma 4 lettera d) della L.R. n. 7/97.

"Adempimenti contabili di cui alla L.R n° 28/01 e successive modifiche"

L'adozione del presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entità o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per cui i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione.

L'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente provvedimento finale.

LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

Vista la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile del Procedimento e dal Dirigente del Settore, che ne attestano la conformità alla legislazione vigente;

A voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;

DI RINVIARE, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, qui in toto condivisa, la variante del P.R.G. del Comune di LUCERA per lo "Adeguamento agli standard urbanistici e salvaguardia della Zona E";

DI DEMANDARE al competente Settore Urbanistico Regionale la comunicazione del presente provvedimento al Comune di Lucera;

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

REGIONE PUGLIA

Comitato Urbanistico Regionale
Bari

ADUNANZA DEL 03/04/2003

COMPONENTI N.20 PRESENTI N.11

PARERE N.7/2003

Oggetto: LUCERA (FG) - Var. PRG per adeguamento standards urbanistici e salvaguardia della zona E.
Delib. C.C. n.29/2001.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi afferenti alla Variante in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art.16 -ottavo comma- della L.r. 31/05/80 n.56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n.02 del 24/03/2003;

UDITO il relatore (Ing. Claudio CONVERSANO);

ESPRIME PARERE
NEGATIVO ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 della L.r. 31/08/80 n.56, facendo propria l'allegata relazione istruttoria del SUR n.02 del 24/03/2003.

Il Relatore Il Presidente della Seduta
Ing. Claudio Conversano Ing. Vito Antonio Giangreco

REGIONE PUGLIA
Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio
Settore Urbanistico Regionale

Oggetto: COMUNE DI LUCERA (FG) - Variante al Piano Regolatore Generale. "Adeguamento agli standard urbanistici e salvaguardia della Zona Territoriale Omogenea di tipo "E".
Delibera di C.C. n. 29 del 28.06.2001.

RELAZIONE

1.0 PREMESSA

Il Comune di Lucera, munito di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 1891 del 04.07.1974, con Delibera esecutiva di C.C. n. 29 del 28.06.2001, ai sensi dell'art. 55 della L.r. n. 56/80, ha determinato di adottare una "variante al P.R.G. di adeguamento agli standard urbanistici e salvaguardia della zona omogenea di tipo "E".

La variante risulta costituita dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione - Norme Tecniche di attuazione,
- 2) Tav. n. 1 - Quadro di unione;
- 3) Tav. n. I.a - Piano Regolatore Generale vigente - Zonizzazione;
- 4) Tav. n. I .b - Piano Regolatore Generale vigente - Zonizzazione;
- 5) Tav. n. 2.a - Adeguamento Standard e Zonizzazione,
- 6) Tav. n. 2.b - Adeguamento Standard e Zonizzazione;

Gli atti in parola, giusto quanto risulta dalla Delibera di C.C. n. 81 del 21.03.2002, sono stati pubblicati ai sensi dell'art. 16, 6° comma, della L.R. 56/80 e, nei termini previsti dal 4° comma dello stesso articolo, nei confronti degli stessi risultano presentate n. 3 (tre) osservazioni.

2.0 PROPOSTA DI VARIANTE

L'Ufficio scrivente preso in esame gli atti di cui sopra, per gli stessi ha rilevato quanto in appresso riportato.

La variante di che trattasi è stata necessitata, così come si è rilevato dalla narrativa della deliberazione consiliare, da una eccessiva genericità dei criteri e della norme regolatrici riportate nel testo del vigente art 28 delle NTA del P R G consentendo con il "proliferare di manufatti edilizi", di utilizzare il territorio agricolo quale "unica via di sfogo per l'edificazione" e comportando, per la sua "genericità", la formazione di un non corretto rapporto tra la popolazione insediata e le aree per standard.

2.1 Norme Vigente

Le vigenti NTA prevedono

Art. 28

Zona 8) Agricola

Nelle zone a destinazione agricola, l'indice di fabbricabilità non potrà superare lo 0,03 mc/mq.

La destinazione d'uso sarà di costruzioni attinenti alla attività agricola, ed inoltre, magazzini, silos magazzini e stabilimenti per la selezione di sementi, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli depositi; laboratori, officine e similari, nonché le costruzioni destinate alle attività connesse, quali uffici locali di soggiorno esclusivamente diurno per gli addetti, abitazione per il custode.

"Nei casi in cui si vogliano realizzare impianti ed attrezzature connesse con la trasformazione dei prodotti agricoli si seguirà la procedura di deroga di cui all'art. 18 della già citata legge n. 765".

Per le superfici a 3 Ha i privati, singolarmente o in consorzio potranno proporre previa approvazione della Soprintendenza ai Monumenti e nel massimo rispetto dell'ambiente progetti redatti secondo criteri di concentrazione edilizia con un indice che potrà essere aumentato fino al limite di 0,06 mc/mq.

Si precisa che nei due centri agricoli di S. Giusto e Palmori l'indice di fabbricabilità resta fissato in 1,50 mc/mq ferme restando le altre norme per la presente zona.

La tabella dei Tipi Edilizi, allegata al Regolamento Edilizio, prevede:

- il distacco assoluto dei confini è di 5 m.;
- il distacco assoluto dagli edifici è di 10 m.;
- l'altezza massima è di 7 m.

2.2. Nuova normativa

La variante di che trattasi prevede una normativa di attuazione, che si sviluppa in 47 articoli che compendia le disposizioni statali e regionali in materia di interventi in aree di "verde agricolo".

Detta variante, per gli aspetti generali di utilizzazione del suolo, non comporta alcuna variazione sostanziale alle disposizioni del vigente P.R.G., difatti conferma l'indice edificatorio di 0,03 mc/mq per la quasi totalità dell'agro lucerino e conferma, altresì, per la restante parte, già individuata e perimetrata nelle borgate rurali denominate "Borgo Palmori" e "Borgo San Giusto", l'indice edificatorio di 1,5 mc/mq.

2.2.1. Uso del suolo

Le disposizioni innovative, in sintesi, si riferiscono:

- all'annullamento della possibilità di utilizzazione dell'indice edificatorio di 0,06 mc/mq;
- al divieto di realizzazione di opere e/o impianti non strettamente connesse alle attività agricole;
- alla indicazione della superficie lorda massima consentita sia per le edificazioni abitative sia per le edificazioni di annessi agricoli, rispettivamente pari a mq 300 ed a mq 1.000;
- alla possibilità di utilizzare, per la edificazione degli "annessi produttivi agricoli", un indice edificatorio di 0,07 mc/mq, che dovrà essere contenuto, in ogni caso, entro l'indice edificatorio massimo di 0,10 mc/mq;
- all'indicazione della superficie minima d'intervento di mq. 10.000, fatta eccezione per i fondi agricoli che alla data di adozione della stessa variante risultavano di estensione inferiore a quella innanzi indicata, per i quali la superficie minima è ridotta a mq. 5.000;
- al divieto di autorizzazione di mutamenti di destinazioni d'uso;
- all'individuazione, mediante un apposito elenco, di numerosi siti rurali (n. 46) interessati da edificazioni preesistenti e dotati, in relazione alle caratteristiche architettoniche e tipologiche, di particolari valenze storico-ambientali all'interno dei quali sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria-straordinaria di tipo conservativo ed interventi di restauro.

2.2.2. Paesaggio

Le disposizioni innovative della variante proposta, oltre a quanto sopra esposto, affrontano anche la problematica relativa alla componente paesaggistica del territorio e, più ancora in particolare, il rapporto con le N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio della Regione Puglia, esse si riferiscono:

- all'"inserimento nella stessa normativa delle disposizioni rivenienti dagli "indirizzi di tutela", dalle "direttive di tutela", dai "regimi di tutela" e dalle "prescrizioni di base" sia relativamente agli A.T.E." che agli "A.T.D.";
- alla irldicazione di superfici minime d'intervento nei territori classificati nel P.U.T.T./P quali ambiti di tipo "A", "B" e "C" rispettivamente di mq 100.000, mq 50.000 e mq 25.000;
- al "riporto" sulla cartografia I.G.M. della delimitazione degli Ambiti Territoriali Estesi indicati nel P.U.T.T./P.

2.2.3. Standard e servizi

In riferimento alla problematica connessa al reperimento di aree da destinare a servizi e standard urbanistici (ex D.IM. n. 1444/68), nella relazione introduttiva del progetto di variante delle N.T.A. si rileva che;

- la superficie agraria del territorio comunale è esteso per oltre 30.000 Ha (quasi 33.000 Ha);
- il parametro dimensionale è fissato nella misura minima di 6mq/ab, così come previsto dal D.IM. n.1444/68;
- le aree da destinare per tale utilizzazione, oltre a quelle già esistenti per scuole, chiese ed altri servizi nelle borgate rurali, sono individuate nelle proprietà comunali presenti nel bosco alle pendici del castello e nel bosco "Cimino".

3.0 ESAME DELLA VARIANTE

Nel merito di quanto sopra esposto, si evince che la proposta di variante pur risultando per la parte normativa coerente alle disposizioni di legge sia nazionali che regionali, presenta alcune palesi contraddizioni riferite:

- al divieto di autorizzazione e/o concessione per l'esercizio di attività di rottamazione auto;
- alla possibilità di realizzare edificazione abitativa fino ad una superficie di mq 300;
- al divieto di mutazione di destinazione d'uso;
- alla indicazione di superfici minime di intervento di mq 100.000, mq 50.000 e mq 25.000 rispettivamente nei territori interessati rispettivamente dagli A.T.E. di tipo "A", "B" e "C".
- alla mancata indicazione, nei grafici e nella normativa, della disciplina di attuazione nelle aree destinate a standard e servizi;
- alla mancata indicazione, nei grafici e nella normativa, di alcun territorio agricolo soggetto a particolare salvaguardia;
- alla mancata indicazione, nei grafici e nella normativa, della possibile ubicazione di attrezzature e/o opere e/o impianti incompatibili con il territorio urbano;

Infatti

- le attività di rottamazione auto non possono che essere svolte in ambiti territoriali distanti da insediamenti di tipo urbano e/o produttivo, essendo tali attività omologate, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative (Legge Ronchi), ad attività di trattamento rifiuti;
- le superfici della edificazione abitativa, con l'art 9, comma 5, della L.R. n.6/79, modificata dalla L.R. n 66/79, sono disciplinate dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare;
- le indicazioni negli A T E "A", "B" e "C" di superfici minime d'intervento di così notevoli dimensioni, non appaiono riferite ad una rigorosa analisi da fondare sugli ambiti territoriali distinti che più analiticamente classificano il territorio nelle sue componenti paesaggistico-ambientali;
- non risulta in alcun modo dimensionata la superficie da destinare a standard e servizi;
- non risulta in alcun modo regolamentata la disciplina attuativa nelle aree a standard e servizi,

- non risulta individuato alcun ambito da considerare quale "verde agricolo tutelato" ovvero di aree agricole all'interno delle quali potrebbero prevedersi indici edificatori massimi di 0,01 mc/mq nonché limitazioni alle tipologie di insediamento (stalle, depositi, ecc.);
- risultano individuati ambiti territoriali nei quali possano essere ubicati impianti incompatibili con i centri abitati, ne, tantomeno, risulta prevista per la possibile realizzazione di tali impianti una qualsiasi distanza minima dai centri abitati e/o da tutti quegli edifici di interesse collettivo;
- non risultano individuati ambiti territoriali nei quali possono essere ubicati gli "annessi produttivi agricoli" (indice max 0,10 mc/mq), che appaiono realizzabili indistintamente nella complessiva zona agricola

Per quanto riguarda la problematica paesaggistica è, altresì, da evidenziare, che non avendo lo stesso Comune ottemperato ai cosiddetti "Primi Adempimenti" (art 5.05 delle NTA del PUTT/P), la normativa proposta va più propriamente articolata in sede di "Adeguamento dello Strumento Urbanistico" (art 5.06 delle NTA del PUTT/P), ovvero ricompreso nella redazione del nuovo strumento urbanistico generale previsto dalla LR n 20/2001 (PUG)

Per quanto riguarda la problematica connessa "all'adeguamento agli standard urbanistici" la indicazione di riservare a tale uso le proprietà comunali presenti nel bosco alle pendici del castello e nel bosco "Cimino", senza alcun dato circa la consistenza, nonché la esatta ubicazione e le caratteristiche morfologiche, risulta essere del tutto generica, a fronte del fatto che dette aree, sulla base della estensione considerevole (ad una prima analisi pari a circa 55 Ha).

Più opportuno sarebbe stata la individuazione di dette aree, almeno in parte, nelle borgate rurali denominate "Borgo Palmori" e "Borgo San Giusto", che pure si presentano con una considerevole dotazione abitativa, la cui entità, peraltro, non risulta in alcun modo analizzata.

4.0 CONCLUSIONI

Posto quanto sopra esposto, considerato che

- la variante proposta individua in modo generico le aree da destinare "all'adeguamento agli standard urbanistici" e che, pertanto, gli stessi non risultano "verificati", così come previsto dall'art 55 della LR n 56/80,
- alcuni contenuti della variante proposta propongono tematiche relative a specifici obblighi comunali che non possono che essere successivi ai cosiddetti "Primi adempimenti per l'attuazione del Piano" (art 5.05 delle NTA del PUTT/P), e che tali contenuti danno alla stessa variante, sebbene riferita allo specifico settore agricolo e pur con le contraddizioni innanzi illustrate, il carattere di "variante tematica", in contrasto con le disposizioni della LR n 56/80 e viceversa da approfondire in sede di adeguamento del PRG al PUTT/P ovvero di predisposizione del nuovo strumento urbanistico generale previsto dalla LR n 20/2001 (PUG);

Fermo restando che

- gli aspetti relativi alle normative nazionali e regionali vigenti per gli interventi in territorio agricolo, sebbene non riportate e/o richiamate nella normativa urbanistica vigente, non possono che essere in ogni caso oggetto di una scrupolosa osservanza da parte degli organi comunali.

Si ritiene che la proposta di variante circa una nuova normativa per le zone agricole, debba essere rinviata al Comune affinché i contenuti normativi ed i grafici siano meglio verificati in relazione ad un effettivo e dimostrato "adeguamento agli standard urbanistici", condizione fondamentale per una corretta applicazione dell'art 55 della LR n 56/80.

Il Funzionario Istruttore
Arch. Fernando Di Trani
