



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 108 del 24/09/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003 n. 1316

Noicattaro (BA) - Piano Regolatore Generale. Approvazione con prescrizione e modifiche.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

""Il Comune di Noicattaro, dotato di R.E. ed annesso P.F. approvato con D.P.G.R. n. 79 del 03/07/72, con delibera di C.C. n. 31 del 24/03/99 ha adottato - con modifiche alle Norme Tecniche di attuazione, nonché alle tavole progettuali n. 10/A e n. 10/B - il P.R.G. del territorio comunale e con delibera di C.C. n. 8 del 28/01/2000 ha controdedotto, previa pubblicazione degli atti, alle osservazioni ed opposizioni dei cittadini.

Il P.R.G. come innanzi adottato, redatto dagli Architetti A. Renzulli e C. Latrofa, è stato trasmesso all'Assessorato con nota comunale prot. 7743 del 19/04/2000 (successivamente integrata) ed è costituito da n.23 elaborati e dallo Studio geologico del territorio (redatto dal Geol. M. Frate e comprendente n.8 elaborati).

Si riportano, in particolare, le modifiche introdotte in sede di adozione dal Consiglio Comunale alle tavole 10/A e 10/B del P.R.G. (testualmente):

- 1) La zona su Via Torre a Mare angolo Via Colaianni va adeguata al relativo progetto edilizio già concessionato.
- 2) La zona sita tra Via Volta e Via Nenni riportata nei grafici come zona C va riportata a zona B2 in adeguamento alla delibera di Consiglio Comunale che prende atto in un giudizio.
- 3) In conseguenza di quanto indicato a modifica delle N.T.A. al punto 4 sopradetto le zone indicate a verde privato, ad esclusione di quelle ricomprese nella zona storica A1, vengono riportate alle destinazioni di zona degli immobili di pertinenza ed assoggettate alle conseguenti norme.

Gli atti del P.R.G. sono stati pubblicizzati a norma di legge (art. 16 della L.r. n. 56/80); complessivamente sono state presentate n.50 osservazioni, controdedotte dal Comune con la citata delibera di CC n. 8 del 28/01/2000.

Sono inoltre pervenute direttamente all'Assessorato n. 7 osservazioni fuori termini.

Per i vincoli presenti sul territorio comunale risultano acquisiti i seguenti pareri:

- nota prot. 11928 del 16/01/2001 della Soprintendenza B.A.A.A.S. di Bari: esprime parere favorevole per quanto di specifica competenza;
- nota prot. 2237 del 02/10/2002 dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari: comunica che il territorio del Comune di Noicattaro non risulta sottoposto a vincolo idrogeologico;
- nota prot. 22555 del 03/12/2002 della Soprintendenza Archeologica di Taranto: fa rilevare che nel P.R.G. non si è tenuto conto, sotto il profilo normativo, del vincolo archeologico imposto in data 15/09/89 ex art. 4 della L. n. 1089/1939, sui terreni di proprietà comunale destinati ad uso cimiteriale in località

Calcaro.

Nel Piano Urbanistico Tematico Territoriale del Paesaggio, inoltre, risultano per il Comune di Noicattaro le seguenti segnalazioni:

- Idrologia superficiale:

Lama San Giorgio

Lama Giotta

Lama c/o Casino Amagnola

- Grotte:

Grotta Parchitello

- Vincoli e segnalazioni archeologiche ed architettoniche:

Località Alcare Coppa - necropoli arcaico-classica (cimitero comunale)

Chiesa Santa Lucia (demolita)

Chiesa Santa Maria della Lama (chiesa Madonna della Lama)

Masseria Gallinaro - contrada Gallinaro

Masseria Ovile Noya - contrada Barone

Si evidenzia infine che, per quanto accertabile d'ufficio, il territorio comunale di Noicattaro non risulta interessato dalla presenza di suoli soggetti ad "usi civici" (rif.: elaborati del P.U.T.T./P.), né ricomprende "S.I.C." o "Z.P.S." di cui al Decreto 03/04/2000 del Ministero Ambiente.

Gli atti tecnico-amministrativi del P.R.G. sono stati sottoposti - ai sensi delle LL.rr. n. 24 del 04/07/94, n. 8 del 28/01/98 e n. 32/2001 (art. 21) - all'esame del Comitato Urbanistico Ristretto, designato con nota assessorile prot. n. 5983 del 20/06/2002.

Il suddetto Comitato Ristretto, con propria Relazione-parere in data 19/06/2003, ha operato in merito al P.R.G. stesso la ricognizione giuridica del territorio comunale, la ricognizione del sistema delle tutele, le necessarie analisi e verifiche degli obiettivi del P.R.G., delle tipizzazioni del P.d.F. e delle residue capacità insediative, del dimensionamento del P.R.G. per i vari settori insediativi e per le aree a standards (punti 1.3 - 1.4 e punti 2.1 - 2.2 - 2.3 della Relazione-parere).

Il Comitato Ristretto ha pertanto ritenuto meritevole di approvazione il P.R.G. in argomento con le seguenti considerazioni conclusive e prescrizioni (punti da 2.4.1 a 2.4.6 della Relazione-parere):

1. Dimensionamento del settore residenziale

10.077 nuovi vani, inclusa capacità residua del pregresso P.d.F.), atteso che detta ipotesi non è coerente con le precedenti elaborazioni e proiezioni demografiche formulate negli atti del P.R.G. adottato (Rapporti di Settore, nei vari aggiornamenti, e Relazione Generale), lo stesso dimensionamento viene riconfermato nei termini precedentemente fissati nei citati atti adottati, ed in particolare nella tabella a pag.25bis della Relazione Generale e nella tabella n. A/8.7 ("Scenario 1/A max" dei Rapporti di Settore - Aggiornamento 1998), cioè 30.200 abitanti/ all'anno 2014, cui corrisponde un fabbisogno di edilizia allo stesso anno pari a 11.139 nuove stanze, soddisfatto nei modi già riportati nelle tabelle richiamate.

2. Verifica degli standards per il settore residenziale, ex art. 3 del D.M. n. 1444/1968, e verifica delle zone omogenee di tipo "F", ex art. 4/punto 5 del D.M. n. 1444/1968

26.363 abitanti.

Sono peraltro necessari, in sede di controdeduzioni comunali, più puntuali accertamenti circa la tipologia dei servizi computati, ai fini in particolare dell'individuazione e riconoscimento degli "spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale" propriamente detti, ai sensi dell'art.4/punto 5 del citato D.M. n. 1444/1968 (istruzione superiore all'obbligo, esclusi istituti universitari; attrezzature sanitarie ed

ospedaliere; parchi pubblici e territoriali).

3. Dimensionamento del settore produttivo

Le verifiche eseguite per il settore produttivo, giuste elaborazioni e tabelle riportate alla pag. 23 e seguenti della Relazione Generale, successivamente riassunte nella tabella riportata nella nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002, risultano riferite ad una popolazione attiva pari al 36% della popolazione residente di 32.663 abitanti all'anno 2013, dato - quest'ultimo - non coerente, ma superiore, alle ipotesi ed alle prospettazioni di dimensionamento demografico contenute peraltro nella medesima Relazione Generale del P.R.G.

Pertanto, in sede di controdeduzioni comunali è necessaria una più puntuale verifica ed il coordinamento, nei termini già indicati che restano prescrittivi (30.200 abitanti all'anno 2014), dei dati ed ipotesi formulate per il dimensionamento del settore residenziale nel suo complesso e conseguentemente per il dimensionamento del settore produttivo.

4. Modifiche introdotte alle tavole 10/A e 10/B in sede di adozione del P.R.G.

Stante le motivazioni addotte nella delibera di C.C. n. 31/1999, si accolgono le modifiche n. 1 e n. 2; per quanto attiene alla modifica n. 3, non si condivide la stessa in quanto la previsione di verde privato, nell'ambito delle zone storiche di tutela del centro abitato, è finalizzata alla salvaguardia di elementi vegetazionali presenti nel paesaggio urbano.

5. Vincolo archeologico in località Calcaro

Per quanto attiene ai terreni di proprietà comunale destinati ad uso cimiteriale in località Calcaro, soggetti a vincolo di tutela archeologica ex art. 4 della L. n. 1089/1939, si prescrive l'adeguamento ai rilievi della Soprintendenza Archeologica di Taranto, giusta nota prot. 22555 del 03/12/2002.

6. Adempimenti ex P.U.T.T./P.

Si richiamano all'Amm.ne Com.le gli adempimenti prescritti dal P.U.T.T./P. approvato con Delibera di G.R. n. 1748/2000.

Con riferimento al testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., il Comitato Ristretto ha determinato l'introduzione di rettifiche e integrazioni (precisate al punto 2.4.7 della Relazione-parere), finalizzate a ricondurre detto testo proposto nell'ambito delle disposizioni legislative, normative e regolamentari vigenti in materia, ed afferenti specificatamente ai seguenti articoli:

art. 12 (commi 1-2-4-5), art. 17 (comma 5), art. 17 (comma 5), art. 18 (comma 1), art. 19 (comma 3), art. 24 (comma 1), art. 27 (comma 1), art. 39 (comma 3), art. 64 (comma 1), art. 72 (comma 1), art. 73, art. 74 (comma 1), art. 84 (comma 1), art. 96 (comma 2).

Con riferimento inoltre del Regolamento Edilizio comunale, il Comitato Ristretto ha prescritto (al punto 2.4.8 della Relazione-parere) l'integrazione e l'adeguamento del testo proposto ai contenuti dello schema-tipo di Regolamento di igiene e sanità pubblica dei Comuni, approvato con la Delibera di G.R. n. 3819 del 06/10/93 e pubblicato sul B.U.R. n. 55 del 01/04/94.

Con riferimento infine alle osservazioni dei cittadini, il Comitato Ristretto, a seguito dell'esame delle stesse (punto 2.5 della Relazione-parere) ha assunto - in estrema sintesi le seguenti determinazioni:

- osservazioni respinte: 11 - 14 - 15 - 17 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 28 - 30 - 33 - 34 - 38 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 48;

- osservazioni accolte, nei limiti e nei termini specificati nel punto 2.5 della Relazione-parere: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 12 - 13 - 16 - 18 - 20 - 27 - 29 - 31 - 32 - 35 - 36 - 37 - 39 - 40 - 41 - 47 - 49 - 50;

- osservazioni presentate direttamente: in quanto irrilevanti e tardive, oggetto di precisazioni nel merito.

Tutto ciò premesso e sulla scorta delle determinazioni assunte dal Comitato Ristretto con la Relazione-parere citata, qui in toto condivisa, si propone alla Giunta l'approvazione del P.R.G. del Comune di Noicattaro, come sopra adottato, con l'introduzione negli atti e grafici del P.R.G. stesso delle prescrizioni

e modifiche riportate nella Relazione-parere ed innanzi cennate.

Anche per quanto attiene alle osservazioni presentate, si propone alla Giunta di condividere le determinazioni del Comitato Ristretto, innanzi precisate.

Il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16, undicesimo comma, della L.r. n. 56/1980.

In ordine alle disposizioni di legge in materia di beni soggetti ad "usi civici", si precisa che il territorio del Comune di Noicattaro non risulta interessato (per quanto è possibile riscontrare dagli elaborati del PUTT regionale del paesaggio, approvato con delib. di G.R. n. 1748 del 15/12/2000) da suoli sottoposti ai citati "usi civici".

Inoltre, per quanto accertabile d'Ufficio, il territorio comunale di Noicattaro non risulta interessato da S.I.C. e Z.P.S. di cui al D.R. n. 314/2000 del Ministero dell'Ambiente."

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d):

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001:

"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 all'Urbanistica, 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 all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P.;

- DI APPROVARE di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della L.r. n. 56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, il P.R.G. adottato dal Comune di Noicattaro con la deliberazione di C.C. n. 31 del 24/03/99, con l'introduzione negli atti e grafici del PRG stesso delle prescrizioni e modifiche specificate ai punti da 2.4.1 a 2.4.8 della Relazione-parere del Comitato Urbanistico Ristretto (parte integrante del presente provvedimento);

- DI DECIDERE, in ordine alle osservazioni presentate, in conformità con quanto proposto in merito dal Comitato Ristretto al punto 2.5 della Relazione-parere, qui in toto condiviso;

- Il Consiglio Comunale di Noicattaro procederà, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980, all'adozione delle proprie determinazioni in merito alle prescrizioni e modifiche introdotte d'Ufficio negli atti e grafici del P.R.G. stesso;

- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Noicattaro, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

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

COMITATO URBANISTICO REGIONALE

LL.rr. n. 24/1994, n. 8/1998 e n. 32/2001, art. 21
COMITATO RISTRETTO PER ESAME P.R.G.

COMUNE DI NOICATTARO (BA)

RELAZIONE-PARERE

Il Comitato Ristretto

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi inerenti al P.R.G.C. in epigrafe, rimessi per il parere di cui all'art. 16, ottavo comma, della L.R. n. 56/80;

UDITO il relatore Ing. FRANCA NOLASCO

1.0 PREMESSO:

1.1 ASPETTI GENERALI

Il Comune di Noicattaro è munito di Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 03/07/1972.

Con delibera di C.C. n. 206 del 18/06/1983 veniva affidato agli arch. Antonio Renzulli e Carlo Latrofa l'incarico di redazione del Piano Regolatore Generale in ottemperanza della L.r. n. 56/1980.

L'Amministrazione Comunale individuava successivamente con due delibere programmatiche gli intenti per la formulazione del P.R.G. (delibere di C.C. n. 91 del 09/08/1984 e n. 48 del 02/10/1991).

L'incarico per la redazione dei Rapporti di settore, con illustrazione delle condizioni socio-economiche, urbanistiche e fisico-geografiche del territorio comunale, veniva affidato al Dott. Emanuele Daluiso; gli stessi Rapporti sono stati approvati con delibera di G.M. n.562 del 29/07/1996.

La prima bozza del P.R.G. veniva consegnata all'Amministrazione Comunale in data 23/02/1998 La Giunta Municipale forniva ai progettisti del P.R.G. ulteriori precisazioni sulla bozza, giusta delibera n. 257 del 10/06/1998; il progetto conclusivo del P.R.G. veniva consegnato all'Amministrazione Comunale in data 16/12/1998.

La G.M. prendeva atto dell'avvenuta consegna della bozza definitiva di P.R.G., predisposta dai tecnici in conformità delle direttive impartite dall'Amministrazione Comunale, con delibera n. 78 del 26/02/1999.

Il PIANO REGOLATORE GENERALE risulta infine adottato - con modifiche alle Norme Tecniche di attuazione nonché alle tavole 10/A e 10/B - con delibera di C.C. n. 31 del 24/03/1999 ed è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione Generale
2. Regolamento Edilizio
3. Rapporti di Settore
4. Norme Tecniche di Attuazione.
5. Tav. 1 - Inquadramento territoriale e pianificazione dei comuni limitrofi (Scala 1:25.000)
6. Tav. 2 - Analisi fisico-giuridica del Territorio Comunale (Scala 1:10.000)
7. Tav. 3 - Territorio Comunale: PDF - Analisi fisico-giuridica del Territorio (Scala 1:3.000)
8. Tav. 4 - Territorio urbano: Il sistema delle aree pubbliche (Scala 1:3.000)
9. Tav.5 - Zona mare: PDF - Analisi fisico-giuridica del Territorio (Scala 1:5.000)
10. Tav.6 - Zona Mare: Le lottizzazioni (Scala 1:5.000)
11. Tav. 7 - Zona mare: PDF - Il sistema delle aree pubbliche (Scala 1:5.000)
12. Tav. 8 - Inquadramento territoriale del P.R.G. (Scala 1:25.000)
13. Tav.9 - Zonizzazione del Territorio Comunale (Scala 1:10.000)
14. Tav. 10/a - Zonizzazione Centro Urbano (Scala 1:2.000)
15. Tav. 10/b - Zonizzazione Centro Urbano (Scala 1:2.000)
16. Tav. 11/a - Comparti - dati Centro Urbano (Scala 1:2.000)
17. Tav. 11/b - Comparti - dati Centro Urbano (Scala 1:2.000)
18. Tav. 12/a - Viabilità Centro Urbano (Scala 1:2000)
19. Tav. 12/b - Viabilità Centro Urbano (Scala 1:2.000)
20. Tav. 12/c - Sezioni stradali Centro Urbano (Scala 1:5.000)
21. Tav. 13 - Zonizzazione Zona Mare (Scala 1:5.000)
22. Tav. 14 - Comparti - Dati Zona Mare (Scala 1:5.000)
23. Tav. 15 - Viabilità Zona Mare (Scala 1:5.000)

STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO:

1. Relazione
2. Indagine geosismica
3. Tav. 1 Carta geologica (scala 1:10.000)
4. Tav. 2 Carta idrogeologica (scala 1:10.000)
5. Tav. 3 Carta idrografica (scala 1:10.000)
6. Tav. 4 Carta delle acclività (scala 1:10.000)
7. Tav. 5 Carta della zonazione geotecnica, del rischio ideologico e dei vincoli idrogeologici e paesaggistici (scala 1:10.000)
8. Tav. n. 6 Sezione litologica (scala 1:2.500).

Si riportano, in particolare, le modifiche introdotte in sede di adozione dal Consiglio Comunale alle tavole 10/A e 10/B del P.R.G. (testualmente):

- 1) La zona su Via Torre a Mare angolo via Colaianni va adeguata al relativo progetto edilizio già concessionato.
- 2) La zona sita tra Via Volta e Via Nenni riportata nei grafici come zona C va riportata a zona B2 in adeguamento alla delibera di Consiglio Comunale che prende atto in un giudizio.
- 3) In conseguenza di quanto indicato a modifica delle N.T.A. al punto 4 sopradetto le zone indicate a verde privato, ad esclusione di quelle ricomprese nella zona storica A 1, vengono riportate alle destinazioni di zona degli immobili di pertinenza ed assoggettate alle conseguenti norme.

1.2 OSSERVAZIONI

Avverso i predetti atti, pubblicati ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, risultano presentate n. 49 osservazioni dei cittadini e n. 12 osservazioni formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tutte controdedotte dal Consiglio Comunale (previo parere istruttorio del progettista del Piano) con delibera n. 8 del 28/01/2000; di seguito si elencano le stesse osservazioni (a lato se ne indica l'esito in sede di esame delle stesse da parte del C.C.):

N.45 OSSERVAZIONI NEI TERMINI

- 01) Studio Tecnico Sciannameo Angelo
(9 punti) Accolta parzialmente (3 punti)
- 02) Sig.ra Campagna Maria ed altri Accolta
- 03) Coniugi Colucci Vito ed Indraccolo
Maria Accolta
- 04) Responsabile del S.I. Urbana V.I. Addriso
Francesco Accolta
- 05) Società ESSO Italiana S.P.A. Accolta
- 06) Sigg. Santamaria Gianbattista
e Boccuzzi Domenica
(2 punti) Accolta parzialmente (1 punto)
- 07) Sigg. Ciavarella Lorenzo e
Saponaro Lorenzo Accolta
- 08) Sig. Lozupone Giacomo Accolta
- 09) Arch. Spinelli Oronzo
(2 punti) Accolta parzialmente (1 punto p)
- 10) Arch. Spinelli Oronzo Accolta
- 11) Arch. Spinelli Oronzo Respinta
- 12) Arch. Spinelli Oronzo Accolta
- 13) Rag. Verbari Giuseppe
(3 punti) Accolta parzialmente (1 punto p.)
- 14) Sig.ra Dipierro Angela Maria Respinta
- 15) Sig. Didonna Giovanni Respinta
- 16) Sig. Lamanna Cesare Accolta parzialmente
- 17) Sig. Borracci Vincenzo Respinta
- 18) Sigg. Boccuzzi Grazia Rosa ed altri
(2 punti) Accolta parzialmente (1 punto)
- 19) Ditta "Deflorio Michele e Fratelli" Respinta
- 20) Sig. Nitti Vito Accolta parzialmente
- 21) Ing. Giardinelli Vito Onofrio Respinta
- 22) Sig.ra Grande Maria Respinta
- 23) Sig. Porrelli Giuseppe Respinta
- 24) Sig. Porrelli Girolamo Respinta
- 25) Sig. Grande Nicola Respinta
- 26) Sig. Pesce Giannangelo Respinta
- 27) Sig.ra Macario Anna Rosaria Accolta
- 28) Sig.ra Grande Maria Respinta
- 29) Geom. Lozupone Giuseppe Accolta
- 30) Vari cittadini domiciliati presso
Geom Lozupone Giuseppe Respinta
- 31) Sig. Tarulli Pietro Accolta
- 32) Sigg. Cardone Nicola ed altri

- (3 punti) Accolta parzialmente (1 punto p.)
- 33) Sig. Pesce Michele Respinta
- 34) Sigg. Dituri Donata ed altri Respinta
- 35) Sigg. Notarnicola Vito, Lupelli Maria ed altri
(3 punti) Accolta parzialmente (1 punto p.)
- 36) Dott. Tagarelli Donato Accolta
- 37) Dott. Tagarelli Donato
(3 punti) Accolta parzialmente (1 punto)
- 38) Sigg. Tagarelli Palma e Porrelli
Giuseppe Respinta
- 39) Sig. Laera Nicola Accolta parzialmente
- 40) Sigg. Giardinelli Vito e Degregorio
Maria Accolta parzialmente
- 41) Società Divella S.P.A.
(4 punti) Accolta parzialmente (2 punti)
- 42) Sig.ra Carbonara Angela Maria
(2 punti) Respinta
- 43) Sig. Arnbruosi Domenico Respinta
- 44) Sigg. Borracci Nicola, Didonna
Teresa ed altri Respinta
- 45) Sigg. Didonna Giuseppe + 5 proprietari
vari Respinta

N. 4 OSSERVAZIONI FUORI TERMINI

- 46) Sig. Deflorio Michele Respinta
- 47) Sig.ra Triggianese Santa Accolta in parte
- 48) Sigg. Dibenedetto N., Capobianco N.,
Dibenedetto R. Respinta
- 49) Ing. Generoso Giuseppe
(2 punti) Accolta parzialmente (1 punto p.)

OSSERVAZIONE N. 50 DELL'U.T.C.

Punti A, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3,
D, E, F, G Accolti

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALL'ASSESSORATO

Risultano, infine, pervenute direttamente all'Assessorato Regionale all'Urbanistica le seguenti ulteriori osservazioni /o ricorsi:

- 1) Sig. Deflorio Michele (v. osservazione n.46 sopra elencata)
- 2) Rag. Verbari Giuseppe ed altri; Ing. Semeraro Domenico per Verbari G. (v. osservazioni nn.13, 32 e 35 sopra elencate)
- 3) Avv. Germano Tommaso per Condominio Poggio delle Ginestre
- 4) Sig. Ardito Nicola
- 5) Sig.ra Mazzoccoli Claudia
- 6) Avv. Guarnieri Domenico per Tragni M.P. e Guarnieri G.A.
- 7) Avv. Scordia Scipione per Germani Gambatesa.

Il contenuto sintetico delle singole osservazioni e le relative determinazioni del Comitato sono riportate nel seguito della presente Relazione-parere.

1.3 RICOGNIZIONE GIURIDICA

Il Comune di Noicattaro è dotato di:

- 1) Programma di Fabbricazione adottato con delibera C.C. n.36 del 10/07/71 ed approvato con D.P.G.R. n. 79 del 03/07/72;
- 2) Variante alle N.T.A. ed al R.E. adottata con delibera C.C. n. 148 dell'11/12/72 e approvata con D.P.G.R. n. 849 del 21/05/73;
- 3) Variante Generale al P.d.F. adottata con delibera C.C. n. 101 del 17/04/80 e approvata con delibera G.R. n. 3982 del 25/05/81;
- 4) Variante al P.d.F. per insediamenti produttivi ai sensi della L. n. 865/71 - Zona "L'Abbate", adottata con delibera C.C. n. 91 del 26/03/85 ed approvata con delibera G.R. n. 567 del 17/02/86;
- 5) Piano Particolareggiato di recupero del centro storico, adottato con delibere C.C. n. 324 del 29/12/84 e n. 131 del 24/09/86 (adeguamento alle prescrizioni della Soprintendenza B.A.A.A.S., nota prot. 1646 del 20/05/86) ed approvato con delibera C.C. n. 38 del 20/03/90, previo parere favorevole C.U.R. n. 3077 del 23/06/89;
- 6) Lottizzazioni realizzate nel centro urbano (giusto elenco fornito con nota comunale prot. 21376 del 09/10/02):

1.4 SISTEMA DELLE TUTELE

Per i vincoli presenti sul territorio comunale risultano acquisiti i seguenti pareri:

- nota prot. 11928 del 16/01/2001 della Soprintendenza B.A.A.A.S. di Bari: esprime parere favorevole per quanto di specifica competenza;
- nota prot. 2237 del 02/10/2002 dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Bari: comunica che il territorio del Comune di Noicattaro non risulta sottoposto a vincolo idrogeologico;
- nota prot. 22555 del 03/12/2002 della Soprintendenza Archeologica di Taranto: fa rilevare che nel P.R.G. non si è tenuto conto, sotto il profilo normativo, del vincolo archeologico imposto in data 15/09/89 ex art. 4 della L. n. 1089/1939, sui terreni di proprietà comunale destinati ad uso cimiteriale in località Calcaro.

Nel Piano Urbanistico Tematico Territoriale del Paesaggio, inoltre, risultano per il Comune di Noicattaro le seguenti segnalazioni:

- Idrologia superficiale:
 - Lama San Giorgio
 - Lama Giotta
 - Lama c/o Casino Amagnola
- Grotte:
 - Grotta Parchitello
- Vincoli e segnalazioni archeologiche ed architettoniche:
 - Località Alcare Coppa - necropoli arcaico-classica (cimitero comunale)
 - Chiesa Santa Lucia (demolita)
 - Chiesa Santa Maria della Lama (chiesa Madonna della Lama)
 - Masseria Gallinaro - contrada Gallinaro
 - Masseria Oville Noya - contrada Barone

Si evidenzia infine che, per quanto accertabile d'ufficio, il territorio comunale di Noicattaro non risulta interessato dalla presenza di suoli soggetti ad "usi civici" (rif.: elaborati del P.U.T.T./P.), né ricomprende "S.I.C." o "Z.P.S." di cui al Decreto 03/04/2000 del Ministero Ambiente.

2.0 CONSIDERATO:

2.1 OBIETTIVI DEL P.R.G.

Il Consiglio Comunale di Noicattaro esplicitava nelle delibere programmatiche per la formazione del P.R.G. una serie di concetti ed indirizzi (delibera di C.C. n. 91 del 09/08/84 e n. 48 del 02/10/91).

Con la delibera n. 57 del 10/06/98 la Giunta Municipale forniva ulteriori precisazioni sulla bozza di P.R.G., definendone in modo puntuale i seguenti obiettivi:

- 1) redazione del Piano per un arco temporale pari a 15 anni con adeguamento dello strumento urbanistico alla vigente L.r. n. 56/1980 "Tutela ed uso del Territorio";
- 2) inserimento nei nuovi comparti di maglie ed aree attualmente destinate ad usi pubblici;
- 3) prevedere una normativa per far partecipare i nuovi comparti delle aree a standard ai carichi residenziali del nuovo P.R.G.;
- 4) previsione di una nuova ripartizione della tipologia di usi pubblici per le maglie predisposte dal Piano per questi scopi;
- 5) individuazione di appositi comparti di tutte le aree tipizzate nel P.d.F. come S2A e S2B onde acquisire un corrispettivo di capacità edificatoria privata;
- 6) distribuzione dei nuovi vani residenziali fra Centro Urbano e Zone Residenziali verso mare in proporzione alla popolazione insediata, favorendo insediamenti a destinazione mista e non tralasciando la funzione produttiva lungo la direttrice per Casamassima, in prossimità della ferrovia;
- 7) distribuire nel centro urbano in modo equivalente sulle direttrici EST e NORD tutte le residenze;
- 8) privilegiare il completamento, riordino e razionalizzazione degli insediamenti esistenti e procedere alla previsione di attrezzature e servizi per la zona verso mare;
- 9) porre come ipotesi a base del dimensionamento del P.R.G. quella indicata nei rapporti di settore di giugno 1996 aggiornati il 1998.

2.2 TIPIZZAZIONI DEL P.d.F. E RESIDUE CAPACITA' INSEDIATIVE

Il P.d.F. vigente configura un assetto del centro urbano fondato sul centro della città e le nuove espansioni essenzialmente poggiate sulle due direttrici EST e NORD e verifica l'esistenza di 31.000 vani (vani utili: 28 894).

In particolare, rispetto al calcolo della capacità residua residenziale del P.d.F., si specifica quanto segue (rif.: pag. 13 della Relazione Generale del P.R.G.; nota comunale prot. 22043/2002):

1/a) Zone residenziali del Centro Urbano

Zona"A" : vani 0

Zona"B" (*) vani 100

Zona"exCS" (*) vani 250

Sommano vani 350

Zona "C1" vani 100

Zona"C1/2" vani 560

Sommano vani 660

Zona"C3" (**) vani 675

Zona "C1", "C1/2", "167"

prive di P A vani 450

Sommano vani 1.125

Totale capacità residua P.d.F. vani 2.135

Note alla tabella 1/a:

Capacità complessiva del P.d.F. vigente: vani 31.000; vani utili: 28.894.

Vani residui complessivi: 2.135, di cui 350 nelle zone "B"+"ex CS", 660 in lottizzazioni approvate (zone "CI"+"C1/2") e 1125 in zone C prive di P.A. e ricomprese nei nuovi comparti.

In zona C1 del P.d.F. sono state approvate e realizzate n. 7 lottizzazioni.

In zona C1/2 del P.d.F. sono state approvate e realizzate n. 8 lottizzazioni.

Le zone C2 del P.d.F. a Sud della Ferrovia, della capacità di 455 vani, non risultano attuate e sono state eliminate dal presente P.R.G.

(*) Le zone "B" sono state ricomprese nei nuovi comparti del P.R.G. e per queste il P.R.G. non prevede sostanziali nuovi insediamenti rispetto a quelli previsti dal P.d.F., in considerazione anche che con le sopraelevazioni, data un'altezza teorica dei piani esistenti pari a mt.3,00 ed un rapporto di copertura non maggiore dell'80%, la densità rientra nei 5 mc/mq. corrispondenti all'indice fondiario del P.d.F.; ne consegue che la capacità residua delle originarie zone "B" del P.d.F. è pari a 350 vani.

(**) Le zone C3 direzionali del P.d.F. rimaste inedificate avevano una capacità abitativa pari a 1890 vani, ridotta in sede di P.R.G. a 675 vani residenziali (densità abitativa pari a 100 ab/ha, contro quella del P.d.F. ammontante a 280 ab/ha); pertanto, dette zone sono state incluse nei nuovi comparti con una capacità residenziale pari a 675 vani.

1/b) Zone residenziali "zona mare"

Capacità complessiva

del P.d.F. 5.250 vani

Vani già realizzati o in via

di realizzazione (a detrarre) 4.230 vani

Capacità residua 1.020 vani

2) Zone F - servizi a livello urbano

a) Zona ferrovia: trasformata nel P.R.G. in zona a verde di quartiere

b) Zona per attrezzature sanitarie (ex ospedale): confermata nel P.R.G.

c) Zona palazzetto dello sport: la parte esistente confermata nel P.R.G., il resto trasformata in verde di quartiere

3/a) Zone a standard: verde e servizi di quartiere del Centro Urbano

Tutte le zone del P.d.F. tipizzate come aree a standards sono state riconfermate nel P.R.G. con meccanismo di "compartmentualizzazione".

Il P.d.F. vincola a tale uso aree per mq. 521.791, di cui già acquisite mq. 86.167 per uno standard di 22,21 mq/abitante.

Con l'introduzione nel P.R.G. dell'indice di affollamento di 0,75 abitante/vano, inferiore ad 1 abitante/vano previsto negli artt. 3 e 4 del D.M. 02/04/68, il calcolo degli standards per abitante si sposta da 18 mq/ab a 18 mq/vano; in tale prospettiva, con l'indice di affollamento di 0,75 ab/vano lo standard passa a 24 mq/abitante.

3/b) Zone a standard: verde e servizi di quartiere e parco urbano della "zona mare"

Trattandosi di zone C, le aree per verde e servizi di quartiere (artt. 3 e 4 del D.M. 02/04/68) sono state ricavate all'interno delle lottizzazioni.

Tutte le aree tipizzate come "C" nel P.d.F. sono dotate di piani attuativi. Moltissime lottizzazioni hanno adottato il sistema della "monetizzazione", individuando le aree per verde e servizi ma mantenendoli come aree private condominiali.

Le aree realmente di proprietà e di uso pubblico sono poco più di Ha 20 (chiesa, scuola, verde, vialone e

alcuni parcheggi previsti da alcune lottizzazioni), a fronte dei complessivi 76 Ha necessari per soddisfare lo standard di 18 mq/ab.

Il PRG propone l'acquisizione della proprietà ad uso pubblico di 287 Ha comprendenti anche le aree vincolate a parco dal P.d.F.; per tale acquisizione si fa ricorso al sistema della "compartualizzazione".

Nel P.R.G. le aree per il parco sono spostate nella Lama Giotta, che ha funzione di parco intercomunale ed è già soggetto, da parte della Provincia di Bari, alla formazione di un piano specifico.

4) Zone produttive

Il P.d.F. vigente individua 3 zone produttive:

- 1) Zona P.I.P. Ha 40,00
- 2) Zona circonvallazione Ha 1,80
- 3) Zona al confine di Rutigliano Ha 3,20

Totale Ha 45,00

Il P.R.G. riduce la terza zona a poco più di un ettaro al fine di tener conto di alcuni insediamenti esistenti; le zone n.2 e n.3 si considerano sature, per cui la capacità residua esistente è di 40 Ha corrispondente alle zone del P.I.P. in via di realizzazione.

Ha 42,80. circa

2.3 DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. E VERIFICA

2.3.1 SETTORE RESIDENZIALE

A seguito delle varie ipotesi formulate nei "Rapporti di Settore" (1^a stesura: dicembre 1993; 2^a stesura: aprile 1996; aggiornamento: dicembre 1998), la Relazione Generale del P.R.G. fissa il dimensionamento per il settore residenziale nei termini indicati alle pagg. 24 e segg. dello stesso elaborato, nella misura di 30.200 abitanti all'anno 2014, cui corrisponde (sulla base dell'indice di affollamento di 0,75 mc/mq. e detratte le capacità del P.d.F.) un fabbisogno residuo di edilizia residenziale di 11.632 vani, così soddisfatti (rif.: tabella a pag.25bis della Relazione Generale):

capacità residue del P.d.F. all'anno 1998

centro urbano vani 2.520

zona mare vani 1.000

totale vani 3.520

nuovi vani P.R.G.

centro urbano vani 6.998

zona mare vani 1.040

totale vani 8.047

sommano vani 11.567

Nel particolare, deve farsi riferimento allo "Scenario 1/A max" (tabella n. A/8.7) di cui ai Rapporti di Settore - Aggiornamento 1998, da cui risulta:

popolazione residente all'anno 2014,

abitanti 30.20

indice di affollamento medio comunale
al 2014, abitanti/vani 0,75
dotazione necessaria al 2014, stanze 40.267
dotazione esistente al 1996:
- totale stanze censite al 1991 29.717
- produzione 1992-1996, stanze 3.205

sommano 32.922

detrazioni:

914

- stanze fisiologicamente non occupate
(3% di 32.922) 988

sommano 1.902

totale stanze idonee al 1996 31.020

fabbisogno di edilizia residenziale

al 2014, stanze 9.246

fabbisogno di edilizia per secondarizz.
e terziarizz., stanze 1.892

totale fabbisogno di edilizia all'anno
2014, stanze 11.139

11.139 stanze) e quello fissato nella Relazione Generale del P.R.G. adottato (=11.632 stanze), con una
incidenza non rilevante nella economia generale del Piano.

Con la nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002, inoltre, sono stati forniti ulteriori elementi e dati di
verifica, peraltro non coerenti con i dati rivenienti dai citati elaborati e documenti del P.R.G. e sopra
riportati; dalla lettura critica dei predetti dati forniti risulta - in sintesi - quanto segue:

Centro urbano

abitanti 1998 23.213

abitanti previsti 2013 27.663

fabbisogno complessivo (indice
0,75 ab/vano) 36.884

vani utili esistenti 28.894

capacità residua P.d.F. (riconfermata
nel P.R.G.), vani 1.010

nuove previsioni comparti di

P.R.G. (di cui n.1.125 vani già

previsti nelle ex zone C del P.d.F.),

vani 6.998

sommano vani 36.902

Zona mare

abitanti 1998 3.150

abitanti previsti 2013 4.700
fabbisogno complessivo (indice di
0,75 ab/vano) 6.266
vani utili esistenti 4.230
capacità residua P.d.F. (riconfermata
nel P.R.G.), vani 1.020
nuove previsioni comparti di P.R.G.
(di cui 0 vani già previsti nelle
ex zone C del P.d.F.), vani 1.049

sommano vani 6.299

Riepilogo per l'intero territorio comunale
abitanti 1998 26.363
abitanti previsti 2013 32.363
fabbisogno complessivo (indice di
0,75 ab/vano) 43.150
vani utili esistenti 33.124
capacità residua P.d.F. (riconfermata
nel P.R.G.), vani 2.030
nuove previsioni comparti di P.R.G.
(di cui n. 1.125+0 vani già previsti nelle
ex zone C del P.d.F.), vani 8.047

sommano vani 43.201

2.3.2 STANDARDS DELLA RESIDENZA (ARTT. 3-4 D.M. 1444/68)

Per i motivi già rappresentati per il settore residenziale, si fa riferimento, per la verifica degli standards, unicamente ai dati riportati nella nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002, dalla cui lettura critica risulta - in ordine ai fabbisogni pregressi - quanto segue:

Centro urbano
abitanti 1998 23.213
abitanti insediabili in base alla capacità
residua P.d.F. (1.010x0,75) 757

sommano abit. 23.970

aree pubbliche già
acquisite, mq. 86.150
standards di P.d.F. da
acquisire, al netto della
detrazione del 20% per
"scambio perequativo", mq. 367.200
nuove aree a standards di P.R.G. non
incluse nei comparti, mq. 83.521

sommano mq. 536.871

22,40 mq/abitante e pertanto superiore ai minimi di legge.

Zona mare

abitanti 1998 3.150

abitanti insediabili in base alla
capacità residua P.d.F.

(1.020x0,75) 765

sommano abit. 3.915

aree pubbliche già

acquisite, mq. 20.000

standards di P.d.F. da acquisire,
al netto della detrazione del 20% per

"scambio perequativo",

mq. 287.704

sommano mq. 307.704

78,60 mq/abitante e pertanto superiore ai minimi di legge.

Resta evidente, ancorchè non esplicitato negli atti comunali, che i fabbisogni emergenti di aree a standards per la residenza ex art. 3 del D.M. n. 1444/68, saranno soddisfatti nell'ambito delle zone di espansione, in base ai parametri prescritti dalle Norme Tecniche del P.R.G.

Nessuna verifica dimensionale viene invece operata per le zone omogenee di tipo "F", di cui specificatamente all'art. 4/punto 5 del D.M. n. 1444/1968.

2.3.3 SETTORE PRODUTTIVO ZONE OMOGENEE "D" DEL D.M. 1444/68)

Si fa riferimento alla tabella riportata nella nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002:

Risultano pertanto ipotizzati complessivamente n. 11.927 addetti (di cui n. 3.578 addetti per il direzionale), a fronte di 69,26 ettari di nuove zone produttive (escluso il direzionale, non quantificato in termini di superficie), che si aggiungono a circa 42,80 ettari già previsti dal P.d.F. e riconfermati dal P.R.G.

2.4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE DEL COMITATO E PRESCRIZIONI

2.4.1 Dimensionamento del settore residenziale

10.077 nuovi vani, inclusa capacità residua del pregresso P.d.F.), atteso che detta ipotesi non è coerente con le precedenti elaborazioni e proiezioni demografiche formulate negli atti del P.R.G. adottato (Rapporti dr-Settore, nei vari aggiornamenti, e Relazione Generale), lo stesso dimensionamento viene riconfermato nei termini precedentemente fissati nei citati atti adottati, ed in particolare nella tabella a pag. 25bis della Relazione Generale e nella tabella n. A/8.7 ("Scenario 1/A max" dei Rapporti di Settore- Aggiornamento 1998), cioè 30.200 abitanti all'anno 2014, cui corrisponde un fabbisogno di edilizia allo stesso anno pari a 11.139 nuove stanze, soddisfatto nei modi già riportati nelle tabelle richiamate.

2.4.2 Verifica degli standards per il settore residenziale, ex art. 3 del D.M. n. 1444/1968, e verifica delle zone omogenee di tipo "F", ex art. 4/punto 5 del D.M. n. 1444/1968

26.363 abitanti.

Sono peraltro necessari, in sede di controdeduzioni comunali, più puntuali accertamenti circa la tipologia dei servizi computati, ai fini in particolare dell'individuazione e riconoscimento degli "spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale" propriamente detti, ai sensi dell'art. 4/punto 5 del citato D.M. n. 1444/1968 (istruzione superiore all'obbligo, esclusi istituti universitari; attrezzature sanitarie ed ospedaliere; parchi pubblici e territoriali).

2.4.3 Dimensionamento del settore produttivo

Le verifiche eseguite per il settore produttivo, giuste elaborazioni e tabelle riportate alla pag. 23 e seguenti della Relazione Generale, successivamente riassunte nella tabella riportata nella nota comunale prot. 22043 del 17/09/2002, risultano riferite ad una popolazione attiva pari al 36% della popolazione residente di 32.663 abitanti all'anno 2013, dato - quest'ultimo - non coerente, ma superiore, alle ipotesi ed alle prospettazioni di dimensionamento demografico contenute peraltro nella medesima Relazione Generale del P.R.G.

Pertanto, in sede di controdeduzioni comunali è necessaria una più puntuale verifica ed il coordinamento, nei termini già indicati che restano prescrittivi (30.200 abitanti all'anno 2014), dei dati ed ipotesi formulate per il dimensionamento del settore residenziale nel suo complesso e conseguentemente per il dimensionamento del settore produttivo.

2.4.4 Modifiche introdotte alle tavole 10/A e 10/B in sede di adozione del P.R.G.

Stante le motivazioni addotte nella delibera di C.C. n. 31/1999, si accolgono le modifiche n. 1 e n. 2; per quanto attiene alla modifica n. 3, non si condivide la stessa in quanto la previsione di verde privato, nell'ambito delle zone storiche di tutela del centro abitato, è finalizzata alla salvaguardia di elementi vegetazionali presenti nel paesaggio urbano.

2.4.5 Vincolo archeologico in località Calcaro

Per quanto attiene ai terreni di proprietà comunale destinati ad uso cimiteriale in località Calcaro, soggetti a vincolo di tutela archeologica ex art. 4 della L. n. 1089/1939, si prescrive l'adeguamento ai rilievi della Soprintendenza Archeologica di Taranto, giusta nota prot. 22555 del 03/12/2002.

2.4.6 Adempimenti ex P.U.T.T./P.

Si richiamano all'Amm.ne Com.le gli adempimenti prescritti dal P.U.T.T./P. approvato con Delibera di G.R. n. 1748/2000

2.4.7 Norme Tecniche di Attuazione

Al fine di adeguare il testo proposto, come emendato dal Consiglio Comunale in sede di adozione, alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia e di operare talune precisazioni, si prescrive quanto segue:

1. Art. 12, 1° comma (pag. 7): si sostituisce "intradosso" con "extradosso".
2. Art. 12, 2° comma (pag. 7): si elimina.
3. Art. 12, 4° comma (pag. 7): si sostituisce "intradosso" con "extradosso".
4. Art. 12, 5° comma (pag. 7): si elimina.
5. Art. 17, 5° comma (pag. 8): si elimina "Le aree interessate da volumi già esistenti possono essere stralciate dal comparto".
6. Art. 18, 1° comma (pag. 8): dopo "di tutte le parti" si introduce "entro" ed in prosecuzione si aggiunge "e intercapedini".
7. Art. 19, 3° comma (pag. 8): si elimina "nelle zone B".
8. Art. 24, 1° comma (pag. 10): si sostituisce "intradosso" con "extradosso".
9. Art. 27, 1° comma (pag. 10): si elimina "parte eliminata".
10. Art. 39, 3° comma (pag. 13): si elimina "In sede di pianificazione esecutiva potranno essere variati..."

l'indice di fabbricabilità."

11. Art. 64, 1° comma (pag. 33): si sostituisce "30.000 mq." con "intera maglia omogenea di P.R.G.".

12. Art. 72, 1° comma (pagg. 37-38): si elimina "previo parere della Soprintendenza ai Monumenti" ed in calce all'articolo si aggiunge "Gli interventi di demolizione e di demolizione-ricostruzione e gli interventi interessanti gli immobili soggetti a vincolo di tutela ex L. n. 1089/1939 sono subordinati a preventivo parere della Soprintendenza B.A.A.A.S.".

13. Art. 73 (pagg. 38-39): in calce all'articolo si aggiunge "Gli interventi di demolizione e di demolizione-ricostruzione e gli interventi interessanti gli immobili soggetti a vincolo di tutela ex L. n. 1089/1939 sono subordinati a preventivo parere della Soprintendenza B.A.A.A.S.".

14. Art. 74, 1° comma (pag. 39): si conferma la formulazione dell'articolo secondo il testo predisposto dai redattori (non si accoglie la modifica N.T.A. n. 4 di cui alla delibera di C.C. n. 21/1999).

15. Art. 84, 1° comma (pag. 46): in prosecuzione del 10° rigo si aggiunge ", nel rispetto degli indici e parametri fissati per ogni rispettiva zona omogenea dal P.R.G.".

16. Art. 96, 2° comma (pag. 53): si elimina "e della competente Soprintendenza ai Monumenti".

2.4.8 Regolamento Edilizio

Il presente testo va integrato e/o adeguato ai contenuti dello schema-tipo di Regolamento di igiene e sanità pubblica dei Comuni, approvato con la Delibera di G.R. n. 3819 del 06/10/93 e pubblicato sul B.U.R. n. 55 del 01/04/94.

2.5 OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

OSSERVAZIONE N. 1 - Studio Tecnico Sciannameo Angelo (accolta parz. dal C.C.: punti 2-3-9)

1) Il ricorrente eccepisce l'inutilità della C.E. e del R.E.;

2) Relativamente all'art. 77 - Zona B2 - propone di aggiungere nelle N.T.A. alla D.f. la possibilità di costruire in "aderenza";

3) Relativamente all'art. 79 Zona B6:

3.1 Chiede di eliminare nelle distanze dal confine "Tra parete e parete finestrate"

3.2 Chiede di chiarire il rapporto tra D.c. e D.f., quale dei due si applica;

4) Eccepisce la chiarezza della delibera di C.C. N. 31 del 24.03.1999, in riferimento alla Masseria Mongella;

5) Chiede di modificare la rotatoria tra Via Torre a Mare, traversa di Via Torre a Mare, Via San Vincenzo e Viale della Repubblica;

6) Chiede di modificare la tipizzazione da verde di quartiere (P.R.G.) a Zona di Completamento (Zona B del P. di F.);

7) Chiede di innalzare l'I.f.f. di una zona;

8) Chiede di eliminare una viabilità di Piano in quanto attraversa una proprietà privata ben recintata;

9) Suggestisce di introdurre una deroga all'art. 889 del Codice Civile, che detta norme in materia di distanze delle tubazioni dal confine, limitatamente agli interventi previsti nelle zone tipizzate A e B dal piano.

I punti nn. 1-4-5-6-7-8 non si ritengono accoglibili per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale; i punti 2-3-9 si ritengono accoglibili come approvati dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 2 - Campagna Maria ed altri (accolta dal C.C.)

Relativamente alla particella n. 572 del foglio 11 destinata a strada di collegamento tra Via Biancofiore e Via Incoronata gli istanti precisano che tale area è ancora una proprietà privata non essendo stata sottoposta ad alcuna procedura espropriativa e chiedono che venga inserita nel Comparto n. 9 con il riconoscimento di un I.f.f.

Si ritiene accoglibile in quanto rientra nel criterio generale applicato su tutte le zone pubbliche.

OSSERVAZIONE N. 3 - Coniugi Colucci Vito e Indraccolo Maria (accolta dal C.C.)

Evidenziano un errore contenuto nella Tav. 3 del P.R.G., nella quale sono state riportate le previsioni del P.d.F. che per le particelle nn. 1412 e 1414 indicano "Zona Verde", mentre sia l'originario P.d.F. che il P.R.G. (Tav.10/A) prevedono la destinazione come Zona di Completamento B.

Si ritiene accoglibile poiché si tratta di un errore di mero riporto, in quanto l'area è zona di completamento sia nel P.d.F. che nella tavola n. 10/A del P.R.G..

OSSERVAZIONE N. 4 - Resp. Servizio Igiene Urbana V.I. Addriso Francesco (accolta dal C.C.)

Evidenzia la necessità che il P.R.G. individui delle zone ove sistemare le "aree ecologiche" per il conferimento dei rifiuti differenziati, facilmente accessibili e dotate di appositi spazi di sosta.

Si ritiene accoglibile e si rimanda l'individuazione di dette "aree ecologiche" alla fase di attuazione del P.R.G..

OSSERVAZIONE N. 5 - Società ESSO Italiana S.P.A. (accolta dal C.C.)

Rileva che l'impianto di carburante posto in fregio a Via Oberdan (S.P. per Rutigliano) è riportato, nella tavola del P.R.G., come zona di "verde di quartiere" e chiede che venga tale zona tipizzata come zona per attrezzature collettive di interesse comune (Zona F).

Si ritiene accoglibile, con riconoscimento dello stato di fatto (stazione di servizio).

OSSERVAZIONE N. 6 - Santamaria G. e Boccuzzi D. (accolta parz. dal C.C.: punto 1)

1) Chiedono che siano modificate le destinazioni di alcune particelle catastali di proprietà, ripristinando l'originale tipizzazione del P.d.F.: parte Zona B, parte Zona C3;

2) Chiedono che sia rivisto il rapporto tra la volumetria per la residenza e quella per il terziario nella Zona C1-D.

Il punto 2 non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale; il punto 1 si ritiene accoglibile, così come approvato dal Consiglio Comunale, a condizione che la volumetria assentita, prevista nel progetto edilizio approvato, rimanga inalterata e spostata sul lotto prospiciente della stessa proprietà (tipizzata dal P.R.G. come zona C1-D), purchè le aree interessate dallo svincolo stradale vengano cedute gratuitamente al Comune per agevolare la realizzazione delle previsioni di Piano.

OSSERVAZIONE N. 7 - Ciavarella L. e Saponaro L. (accolta dal C.C.)

Relativamente all'area (mattatoio privato) individuata in catasto al foglio n.15 particelle nn. 224-58-195-194-193-547-14-59-358-359-91, eccetisce circa il non riporto nella cartografia di Piano del mattatoio privato; ciò comporterebbe un non riconoscimento dell'attività svolta e legalmente esercitata. Evidenzia, inoltre, che il P.R.G. prevede la realizzazione di una strada che attraversa l'edificio adibito a mattatoio privato, chiedendo che venga rivista tale previsione.

Si ritiene accoglibile in quanto tale attività è regolamentata da apposita normativa, riconosciuta ed approvata dall'Amministrazione Comunale; inoltre il tratto stradale che attraversa l'edificio adibito a mattatoio privato, in fase di esecuzione, deve essere spostato lungo l'esistente strada vicinale, adeguando la sezione stradale di quest'ultimo.

OSSERVAZIONE N. 8 - Lozupone Giacomo (accolta dal C.C.)

5 mc/mq, chiede che nel P.R.G. viene tipizzata come "B6" di completamento con l.f.f. = 3 mc/mq.

Si ritiene accoglibile in quanto mero errore grafico di riporto, trattandosi di irrilevante superficie.

OSSERVAZIONE N. 9 - Arch. Spinelli Oronzo (accolta parz. dal C.C.: punto 1 parz.)

Relativamente alla viabilità che interessa parte delle particelle nn. 47-483-323-324-243-244-57-853-614-

634-635-636-587-588 del foglio n. 38, il P.R.G. prevede una sistemazione della viabilità pubblica diversa da quella prevista dal P.d.F.:

- 1) eccepisce la convenienza economica di tale previsione;
- 2) eccepisce per le stesse aree il mancato inserimento nei comparti.

Si ritiene non accoglibile il punto n. 1 per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale; il punto n. 2 si ritiene parzialmente accoglibile per la parte della strada non ancora di proprietà pubblica.

OSSERVAZIONE N. 10 - Arch. Spinelli Oronzo (accolta dal C.C.)

Relativamente alla viabilità che interessa parte della particella n. 417 del foglio n. 12, eccepisce che sull'angolo di Via Casamassima con Via Fortunato è stata rilasciata concessione edilizia ed iniziati i lavori precedentemente all'adozione del P.R.G, con una larghezza di strada di mt. 10,00, mentre nel P.R.G. tale strada viene prevista di mt. 14,00.

Si ritiene accoglibile trattandosi di presa d'atto dello stato di fatto, in quanto la concessione edilizia è già stata rilasciata.

OSSERVAZIONE N. 11 - Arch. Spinelli Oronzo (respinta dal C.C.)

Relativamente alla modifica prevista con il P.R.G. al tratto iniziale di Via Amendola in corrispondenza dell'incrocio con Via Mola di Bari, eccepisce una definizione differente da quanto riportato nelle previsioni del P.d.F.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 12 - Arch. Spinelli Oronzo (accolta dal C.C.)

Relativamente alle aree ricomprese nella fascia di 200 metri di cui alla L.R. n. 30/90 già edificate in forza di piani approvati prima dell'entrata in vigore della stessa legge, eccepisce che viene riportato il vincolo di rispetto delle lame nelle tavole del P.R.G.

Si ritiene accoglibile in quanto tale problematica è stata affrontata e risolta all'interno delle N.T.A. del P.R.G..

OSSERVAZIONE N. 13 - Rag. Verbari Giuseppe (accolta parz. dal C.C.: punto 1 parz.)

- 1) Eccepisce relativamente alla trasformazione della viabilità interna al complesso da privata a pubblica;
- 2) eccepisce relativamente all'allargamento della S.P. Noicattaro-Torre a Mare in corrispondenza del complesso, che comporterebbe l'espropriazione di una fascia prospiciente il complesso che interessa l'accesso e la guardiola;
- 3) relativamente al previsto collegamento viario con la Stazione Ferroviaria ed all'allargamento della viabilità secondaria di accesso al complesso Le Marine, eccepisce l'interessamento della viabilità interna di "Città Giardino" e la limitazione dell'accesso alle ville del complesso.

Si ritiene non accoglibile per i punti 2 e 3 per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

Per quanto attiene al punto 1, il P.R.G. ha previsto una serie di viabilità aperte ad uso pubblico utilizzando una serie di tratti stradali già esistenti e di sezioni limitate al fine di creare un anello di circolazione a senso unico, capace di servire non solo le zone pubbliche, attualmente intercluse, ma anche di consentire agli abitanti dei complessi residenziali esistenti di raggiungere agevolmente la ferrovia, che assumerà, secondo i propositi dell'Amministrazione Comunale, la funzione di "Stazione Metropolitana"; ciò premesso, si ritiene parzialmente accoglibile detto punto 1, in riferimento alla viabilità colorata in rosa nella planimetria allegata all'osservazione, come approvato anche dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 14 - Dipierro Angela Maria (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 37 particelle nn. 954-499-501, eccepisce l'andamento di una viabilità del P.R.G. che riconferma quanto previsto dal P.d F., cioè la divisione di un suolo in due relitti con viabilità intermedia.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 15 - Didonna Giovanni (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n.4 particelle nn. 90-91-347, eccepisce sulla funzionalità della strada di collegamento tra la S.P. per Noicattaro e la S.S. 16/bis.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 16 - Lamanna Cesare: (accolta parz. dal C.C.)

Eccepisce la presenza di un fabbricato urbano realizzato negli anni '60 e riportato in catasto al foglio n. 11 particelle nn. 607/sub. 1-2 in zona tipizzata dal P.R.G. a "verde di quartiere", mentre lo stesso era inserito nel P.d.F. in "area per urbanizzazione secondaria".

Si ritiene parzialmente accoglibile, rimandando l'opportunità o meno da parte dell'Amministrazione Comunale dell'eventuale acquisizione dell'intero manufatto al momento dell'attuazione del "Comparto dei Servizi" individuato dal P.R.G.

OSSERVAZIONE N. 17 - Borracci Vincenzo (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 37 particelle nn. 883-472-182-245 eccepisce circa l'incongruità dell'indice di fabbricabilità.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 18 - Boccuzzi Grazia Rosa ed altri (accolta parz. dal C.C.: punto A2)

Relativamente alle aree ricomprese nel Comparto 15 terziario del P.R.G., eccepisce la realizzabilità per effetto della parte inerente gli immobili della Società Divella in una parte dello stesso del Comparto n.15; chiede pertanto:

A1: La riconferma delle previsioni di P.d.F. con 70% residenza e 30% attività terziarie.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

A2: In alternativa, si chiede lo sdoppiamento del comparto n.15 in due sub-comparti: 15/A relativo alle aree del Mulino Divella, 15/B relativo alle aree degli altri proprietari con linea di separazione sull'asse della nuova strada prevista dal P.R.G.

Si ritiene accoglibile in quanto l'ipotesi di suddivisione del comparto n.15 in due sub-comparti non cambia nulla nella visione urbanistica e nel dimensionamento del P.R.G. a condizione che il sub-comparto "Divella" (n. 15/A) includa l'intera viabilità di P.R.G.

OSSERVAZIONE N. 19 - Ditta Deflorio Michele e Fratelli (respinta dal C.C.)

Relativamente ad una piccola area con destinazione a "Verde di Quartiere" in adiacenza al fabbricato di proprietà ubicato in Via Oberdan, eccepisce che ciò non consentirebbe l'accesso al piano terra dei locali esistenti.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 20 - Nitti Vito (accolta parz. dal C.C.)

Eccepisce circa la funzionalità e l'opportunità della sistemazione urbanistica relativamente all'area ubicata in Via Incoronata comprendente un vecchio fabbricato ed individuata in catasto al foglio n. 11 particelle nn. 386-387-1610-1611-1256, già esistente all'epoca della formazione del P.d.F. (1970); fa osservare che con D.P.R. 18/04192 è stata accolta la richiesta di nuova destinazione dei terreni costituenti la proprietà.

Si ritiene parzialmente accoglibile, considerando che l'edificio è un rudere e la sua non eliminazione non consentirebbe la creazione di uno snodo viario, già previsto nel P.d.F. di notevole importanza, in quanto terminale di un sistema di viali che si snodano in direzione NORD-SUD incrociando con un asse viario di direzione EST-OVEST, mentre si ritiene non utile la viabilità parallela a via Petrarca.

L'area in oggetto è stata inserita nel Comparto di Servizi (CS9, con un indice di fabbricabilità di comparto pari a 0,5 mc/mq) allo scopo di tenere conto dell'indennizzo dell'apposizione del vincolo (sentenza della Corte Costituzionale n. 179/99), che aggiorna ed annulla le precedenti richieste di tipizzazioni operate da privati nei confronti dei Comuni. Al fine perciò di realizzare lo snodo viario senza onere per il Comune, si consente al privato di mantenere all'interno del comparto una volumetria minima uguale a quella dei volumi da demolire, senza che tale operazione comporti una riduzione del volume per le restanti proprietà ricadenti nello stesso comparto.

Il tutto così come approvato dal Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 21 - Giardinelli Vito Onofrio (respinta dal C.C.)

Propone l'introduzione di uno strumento attuativo o di comparto relativamente alle ex aree B e Cs del P.d.F. ubicate ad Est di Via Oberdan.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 22 - Grande Maria (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 9 particelle nn. 576-238-432 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 23 - Porrelli Giuseppe (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 9 particella n. 369 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 24 - Porrelli Girolamo (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 9 particella n. 826 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 25 - Grande Nicola (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 9 particelle nn. 574-575 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 26 - Pesce Giannangelo (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 37 particella n. 144 tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, eccepisce l'ampiezza della zona di sedime e delle zone di rispetto delle "Lama S. Giorgio" e "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 27 - Macario Anna Rosaria (accolta dal C.C.)

Relativamente all'area ubicata tra Via Tagarelli e Via Nenni e riportata in catasto al foglio n. 11 particella n. 1675 e foglio n. 40 particella n. 1858, eccepisce su accordi intervenuti con l'Amministrazione Comunale per la cessione dell'area per strade e parcheggi e di zone tipizzate "B" rivenienti dal P.d.F., in assenza di qualsiasi procedura espropriativa.

Si ritiene accoglibile trattandosi di zona di piccola entità, occupata dal Comune senza una procedura di esproprio, al fine di evitare inutili e dannosi contenziosi.

OSSERVAZIONE N. 28 - Grande Maria (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 37 particelle nn. 637-940-196 e tipizzata nel P.R.G. come area di rispetto ambientale/naturalistico, chiede la rimozione del vincolo e l'inserimento della stessa in un comparto edificatorio perequativo in quanto l'area risulta ubicata a distanza inferiore al limite di 200 metri dal ciglio della "Lama Giotta".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 29 - Lozupone Giuseppe (accolta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 34 particelle nn. 181-165-163-162-161 sulle quali il P.R.G. prevede la realizzazione di due viali pedonali, chiede che venga rimossa tale previsione esistendo già una strada vicinale pubblica che consente di raggiungere l'attigua "Lama Giotta".

Si ritiene accoglibile rimandando la definizione del percorso definitivo alla fase di attuazione del P.R.G., considerando che una delle due viabilità pedonali del PRG ricalca in linea di massima un percorso esistente mentre l'altra non sembra che segua percorsi esistenti.

OSSERVAZIONE N. 30 - Lozupone Giuseppe + vari cittadini (respinta dal C.C.)

Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 34 particelle nn. 183-181-165-161-162-183-182-185-167-168-166-184-208-662-663, eccepisce circa un presunto diverso trattamento tra le aree tipizzate a "Verde e Servizi" del vecchio P.d.F. ricadenti in fasce di rispetto ambientale/naturalistico e zone agricole non tipizzate dal P.R.G. ma ricadenti nelle fasce di tutela delle "lame".

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 31 - Tarulli Pietro (accolta dal C. C.)

Eccepisce circa una viabilità di P.R.G. che interessa l'area individuata in catasto al foglio n. 11 particella n. 1174, area tipizzata nel P.d.F. in parte come Zona B ed in parte come Zona Agricola, con la conseguente demolizione dei fabbricati limitrofi.

Si ritiene accoglibile trattandosi di presa d'atto dello stato di fatto di un edificio posto sul tratto di strada di P.R.G., mentre la funzione del tratto di strada può essere sostituita dall'esistente rada (traversa di Via Capurso) che diventa pubblica.

OSSERVAZIONE N. 32 - Cardone Nicola ed altri (accolta parz. dal C.C.: v. osservazione n. 13)

Ribadiscono quanto già evidenziato nell'osservazione n.13 del Rag. Giuseppe Verbari, cioè eccepiscono l'opportunità di rendere di uso pubblico una serie di strade interne al complesso residenziale "Città Giardino", attualmente recintato.

Si fa riferimento alle motivazioni già espresse nella osservazione n.13 per lo stesso complesso, con parziale accoglimento dell'osservazione stessa.

OSSERVAZIONE N. 33 - Pesce Michele (respinta dal C.C.)

Relativamente alle aree individuate in catasto al foglio n. 39 particelle nn. 86-1131:

1) eccepisce il mancato rispetto della L.r. n. 30/90 che non conseguirebbe il rispetto dell'alveo naturale del Torrente Cappuccini, affluente del Torrente S. Giorgio;

2) propone che si estenda il criterio di perequazione urbanistica previsto dal P.R.G. adottato anche ai suoli di proprietà ricadenti nel suddetto alveo e alla zona di rispetto del Torrente Cappuccini, assoggettato ad esproprio per la realizzazione del nuovo tratto della ferrovia Sud-Est.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 34 - Dituri Donata ed altri (respinta dal C.C.)

Eccepiscono la demolizione del piccolo fabbricato urbano riportato in catasto al foglio n. 39 particella n. 285 interessato dalla viabilità del cavalcavia occidentale sulla ferrovia con una soluzione di Piano diversa da quella progettata dall'Ente Ferrovia Sud-Est.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 35 - Notarnicola Vito ed altri (accolta parz. dal C.C.: v. oss. n. 13 e n. 32)

Relativamente ai fabbricati urbani individuati in catasto al foglio n.2 particelle nn. 307-308-309, eccepiscono che nella zona "Città Giardino" il suolo di pertinenza della L'Villa" e parte di essa sia interessata da una nuova viabilità di P.R.G.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale e comuni anche alle osservazioni nn. 13 e 32, mentre si ritiene parzialmente accoglibile per quanto attiene all'eventuale parziale interessamento del manufatto edilizio, pur non rilevabile nell'elaborato di Piano, di cui si potrà tenere considerazione in fase di esecuzione.

OSSERVAZIONE N. 36 - Tagarelli Donato (accolta dal C.C.)

Proprietario di aree tipizzate nel P.d.F. come Zona C4 ed inserite in un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato e convenzionato, evidenzia che il P.R.G. prevede nelle nuove zone B7, verso il mare, due rapporti di copertura: Rct (rapporto di copertura territoriale) e Rcf (rapporto di copertura fondiario), mentre per le zone B7 (ex C4) prevede la conferma della normativa del P.d.F. con un solo rapporto di copertura; pertanto propone l'estensione dei due rapporti anche alle zone B7 (ex C4) del P.d.F.

Si ritiene accoglibile in quanto tutte le zone B7 di Piano coincidono come origine storica e normativa. Per l'area assoggettata a piano attuativo deve essere applicato il R.c.t. e non può essere applicato nella fase concessoria il R.c.f., in quanto la prescrizione è stata già osservata in fase di progettazione territoriale; vale a dire che in zone soggette a piano attuativo non può essere applicato l'R.c.f. in nessun caso se non per singoli lotti di zone di completamento non inclusi in piano attuativo.

OSSERVAZIONE N. 37 - Tagarelli Donato (accolta parz. dal C.C.: punto 2; per i punti 1 e 3 v. osservazione n. 33)

Proprietario di aree individuate in catasto al foglio n. 39 particelle nn. 85-87-88-781-859-1219 comprendenti una villa, un viale di accesso, un parco con alberature secolari ed una cisterna in pietra, eccepisce:

- 1) il rispetto della L.r. n. 30/90 circa il Torrente Cappuccini;
- 2) che il P.R.G. non ha tenuto conto di quanto stabilito nella Conferenza di Servizio sul problema della Ferrovia;
- 3) ritiene di aver diritto a rientrare nel comparto perequativo del P.R.G..

I punti n. 1 e n.3 non si ritengono accoglibili per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale e già esaminati nell'osservazione n. 33 del Sig. Pesce Michele, mentre il punto n. 2 si ritiene accoglibile per quanto sancito nella Conferenza di Servizio sul problema della Ferrovia.

Appare, infine, opportuno che l'Amm.ne Com.le fornisca, in fase di controdeduzioni, specificazioni in merito alla disciplina urbanistica delle aree in questione, in coerenza con le decisioni assunte.

OSSERVAZIONE N. 38 - Tagarelli Palma e Porrelli Giuseppe (respinta dal C.C.)

Eccepiscono circa la prescrizione di P.R.G. che prevede la realizzazione di un nuovo tratto di strada in prosecuzione di Via Venezia, compreso tra Via Piave e Via Giovanni XXIII.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 39 - Laera Nicola (accolta parz. dal C.C.)

Propone di inserire nelle N.T.A. del P.R.G. una norma che preveda, nei casi in cui il piano individua l'apertura di nuove strade, questa deve essere consentita attraverso la cessione gratuita dell'area al Comune da parte dei proprietari, i quali conservano la volumetria espressa dell'area destinata a strada di Piano.

Si ritiene parzialmente accoglibile, per la convenienza da parte della Amministrazione Comunale dell'acquisizione gratuita di tali aree, considerato che tali aree destinate a strada nel P.d.F. vigente esprimono cubatura. Pertanto, si potrebbe aggiungere agli artt. 76 e 77 delle N.T.A. il seguente comma: "Le aree all'interno del perimetro delle zone B del vecchio P.d.F., che sono destinate a strada pubblica, esprimono la cubatura di zona e vanno cedute gratuitamente al Comune".

OSSERVAZIONE N. 40 - Giardinelli Vito e Digregorio Maria (accolta parz. dal C.C.)

Evidenziano che il P.R.G. prevede una viabilità che invade il fabbricato sito alla Contrada San Lorenzo ed individuato in catasto al foglio n. 38 particella n. 913 regolarmente autorizzato, chiedendo che detto tratto di viabilità venga modificato così da salvaguardare l'immobile.

Si ritiene parzialmente accoglibile e si rimanda il problema alla fase attuativa della realizzazione della strada di Piano che risulta tangente all'edificio principale con una modifica che non ne alteri la funzionalità.

OSSERVAZIONE N. 41 - Società Divella S.P.A. (accolta parz. dal C.C.: punti 1 e 4)

1) Riguarda l'ubicazione dell'attuale stabilimento ricompreso nel comparto n. 15 e ne chiede la scissione in 15/A (solo area Divella) e 15/B (residue aree del comparto n. 15);

2) relativamente agli indici edificatori attribuiti al comparto n. 15;

3) relativamente all'allargamento della viabilità da parte del P.R.G. lato Ovest del Molino, da mt. 4,00 a mt. 8,00 con conseguente previsione di esproprio di una fascia di mt. 4,00 nell'area di pertinenza del Molino;

4) relativamente alla presenza dello spartitraffico previsto nella viabilità del P.R.G. posta a Sud del Molino che non permetterebbe l'accesso agli autoarticolati nel Molino Non si ritengono accoglibili i punti 2 e 3 per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

Si ritengono accoglibili i punti 1 e 4 per i seguenti motivi:

punto 1: le motivazioni sono le stesse dell'osservazione n. 18/A2;

punto 4: in fase di realizzazione lo spartitraffico potrà essere interrotto in prossimità degli accessi futuri allo stabilimento, considerato che lo spartitraffico di P.R.G. è solo idiomatrico e non esecutivo.

OSSERVAZIONE N. 42 - Carbonara Angela Maria (respinta dal C.C.)

A1: Relativamente all'area individuata in catasto al foglio n. 3 particella n. 37 contesta l'imposizione del vincolo ambientale/naturalistico con divieto assoluto di edificabilità.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

A2: Eccepisce circa i bassi indici edificatori dei comparti di servizio per la zona verso Torre a Mare in relazione al valore delle aree limitrofe.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 43 - Ambruosi Domenico (respinta dal C.C.)

Relativamente al fabbricato (anno di costruzione 1971) ubicato in Contrada Scizzo, individuato in catasto al foglio n. 3, particella n. 177, l'attuazione del P.R.G. viene contestata perché comporterebbe la demolizione del fabbricato a causa dell'attraversamento del suolo di proprietà con un'arteria viaria di Piano di Zona, verso il mare.

Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 44 - Borracci Nicola ed altri (respinta dal C.C.)

Relativamente ai terreni individuati in catasto al foglio n. 38 particelle nn. 153-115-116-436-440-438-439-435-437-255/b-66-194-161-195, gli istanti evidenziano la sperequazione prevista dal P.R.G. che attribuisce indici diversi ad aree aventi la stessa potenzialità edificatoria (comparti n. 1 e n. 13). Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE N. 45 - Didonna Giuseppe ed altri (respinta dal C.C.)

Relativamente ai terreni individuati catastalmente al foglio n.9 particelle nn. 570-333-240-366-826-828-369-830-836-123, gli istanti evidenziano il diverso trattamento riservato dal P.R.G. ad aree aventi la stessa potenzialità edificatoria con riferimento alle aree ricomprese nella fascia di vincolo della L.r. n. 30/90 ed inoltre citano il diverso trattamento previsto per le aree dei comparti CS7-CS11-CS14. Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE FUORI TERMINE N. 46 - Deflorio Michele (respinta dal C.C.)

Relativamente al suolo ubicato in Via Capurso nel foglio n.11 evidenzia che il P.R.G. ha trasformato una porzione di suolo tipizzato "B" nel P.d.F. in "zona agricola". Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE FUORI TERMINE N. 47 - Triggianese Santa (accolta parz. dal C.C.)

Relativamente alla particella n. 251 del foglio n. 39 destinata a strada nel P.R.G., ancora di proprietà privata non essendo stata sottoposta ad alcuna procedura espropriativa, chiede l'inserimento nel comparto n. 14.

Si ritiene parzialmente accoglibile con inserimento nel comparto servizi CS28, in quanto rientra nel criterio generale applicato su tutte le altre zone pubbliche; non può essere inseriti nel comparto 14, in quanto l'area nel P.d.F. era destinata a Verde e Strada.

OSSERVAZIONE FUORI TERMINE N. 48 - Dibenedetto Nicola ed altri (respinta dal C.C.)

Contesta l'indice di fabbricabilità basso relativamente alle particelle nn. 798-801 del foglio n. 37 ricomprese nei comparti CS11-CS14. Non si ritiene accoglibile per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE FUORI TERMINE N. 49 - Generoso G. (accolta parz. dal C.C.: punto 2 parz.)

1) Ritengono ingiustificata e inopportuna la previsione che riguarda le modifiche introdotte dal P.R.G. all'assetto viario previsto dal P.d.F. e che consistono nella eliminazione della strada che lambiva da Sud la lottizzazione e l'allargamento della strada ubicata a Nord;

2) riguarda la previsione di P.R.G. di una maglia di Zona- C2/D "agro-alimentare-residenziale"; eccepiscono l'incongruenza tra la vocazione dell'area, contigua ad un'area commerciale ubicata nel comune di Rutigliano, e la destinazione d'uso prevista dal P.R.G., con il rischio che in fase di pianificazione attuativa del P.R.G. gli insediamenti produttivi vengano ubicati a ridosso degli insediamenti residenziali.

Non si ritiene accoglibile il punto n. 1 per le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale, si ritiene parzialmente accoglibile il punto n. 2, in quanto tale ubicazione potrà essere verificata in sede di approvazione del piano attuativo posizionando i volumi produttivi nella parte Sud della maglia.

OSSERVAZIONE N. 50 - Ufficio Tecnico Comunale (accolta dal C.C.)

A) Progetti di opere pubbliche già approvati in Variante al P.d.F. e non recepiti nel P.R.G.:

1. Raddoppio tratta ferroviaria Bari-Rutigliano: il progetto approvato prevede lo spostamento dell'attuale viale del Cimitero in direzione Sud-Ovest con traslazione parallela alla attuale sede ferroviaria.

B) Opere pubbliche già realizzate in conformità del P.d.F. aventi una diversa previsione nel P.R.G.:

1. Rondò stradale prospiciente l'ingresso del Parco Comunale sito su Via Volta: tale svincolo viene

ridimensionato e riposizionato rispetto a quello realizzato.

2. Tronco fognario realizzato alla traversa di Via Incoronata: si trova ubicato anziché in sede stradale nell'attigua area a Servizi.

3. Rondò stradale prospiciente la scuola materna "E. Sabin": tale svincolo viene ridimensionato e riposizionato rispetto a quello realizzato.

4. Via San Vincenzo, tratto interno a lottizzazione ex Zona C1/2: il P.R.G. prevede l'eliminazione di un tratto di tale viabilità nella quale sono interrati il collettore fognante a servizio del quartiere "167" che convoglia i reflui all'impianto di sollevamento, le reti di acqua, energia elettrica, gas-metano, telefono e pubblica illuminazione a servizio di tutta la lottizzazione.

C) Previsione di nuove viabilità che riducono la consistenza di lotti all'interno di Lottizzazioni Convenzionate:

1. Ex Zona C4 - Lottizzazione "Torre Astura": previsione di viabilità su aree di pertinenza dei lotti edificati.

2. Ex Zona C4 - Lottizzazione "Didonna Angela": realizzazione di viabilità su aree di pertinenza di lotti da edificare comportante una riduzione del lotto minimo e quindi l'impossibilità di attuazione del Piano esecutivo.

3. Ex Zona C4 - Lottizzazione d'ufficio Comparto C in Contrada "Scizzo": realizzazione di viabilità su aree di pertinenza di lotti in parte edificati ed in parte da edificare, comportante per questi ultimi una riduzione del lotto minimo e quindi l'impossibilità di attuazione del Piano esecutivo.

D) Art. 78 N.T.A. del P.R.G. relativa ai relitti di aree ex C4 del P.d.F. ubicate all'interno di maglie già edificate in data anteriore all'approvazione del P.d.F (1972);

E) Mancata localizzazione negli elaborati di P.R.G. dell'insediamento produttivo P.I.P ex art. 27 L. n. 865/71 ubicato in zona agricola sulla S.S. n. 634 al Km. 6+300 ed approvato in Variante al P.d.F. con delibera di C.C. n. 91 del 26/03/85.

F) Art. 68 N.T.A. del P.R.G. relativo alle zone C2/D e destinazioni d'uso delle aree come indicate nelle tavole del P.R.G.: precisazioni e integrazioni norme.

G) Modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio: viene formulata una nuova stesura dell'art. 3 del Regolamento Edilizio.

La presente osservazione dell'U.T.C. si ritiene accoglibile in toto, in conformità alle determinazioni assunte in merito dal C.C.

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALL'ASSESSORATO

Per le presenti osservazioni, ancorchè tardive ed irrivalenti, si ritiene di rappresentare in ogni caso quanto segue:

1) osservazione Sig. Deflorio Michele: si rinvia a quanto determinato per l'osservazione n. 46 in precedenza esaminata;

2) osservazioni Rag. Verbari Giuseppe ed altri e Ing. Semeraro Domenico per Verbari G.: si rinvia a quanto determinato per le osservazioni nn. 13, 32 e 35 in precedenza esaminate;

3) osservazione Avv. Germano Tommaso per Condominio Poggio delle Ginestre: circa la richiesta di realizzazione di un passaggio di collegamento con il centro commerciale di Parchitello, rilevato che la richiesta mira ad una migliore integrazione, a livello di infrastruttura viaria, con il contesto territoriale abitato, si richiama l'attenzione dell'Amm.ne Com.le, per le valutazioni che nel caso di specie sono di sua esclusiva competenza, ai fini della realizzazione del tronco viario con ricorso alle procedure ex L.r. n. 13/2001;

4) osservazione Sig. Ardito Nicola: circa la richiesta di conservazione di fabbricato a rustico interessato da previsione di viabilità di P.R.G., si rimette alle esclusive valutazioni dell'Amm.ne Com.le in sede di realizzazione esecutiva della viabilità in questione;

5) osservazione Sig.ra Mazzoccoli Claudia: circa la richiesta di riconsiderazione con criteri di perequazione della previsione di allargamento della strada vicinale Scizzo, si rimette alle esclusive

valutazioni dell'Amm.ne Com.le in sede di realizzazione esecutiva della viabilità in questione;

6) osservazione Avv. Guarnieri Domenico per Tragni M.P. e Guarnieri G.A.: circa la contestazione della previsione di viabilità di P.R.G. (interessante le particelle 520-521-522-523 del foglio 15), si rimette alle esclusive valutazioni dell'Amm.ne Com.le in sede di realizzazione esecutiva della viabilità in questione;

7) osservazione Avv. Scordia Scipione per Germani Gambatesa: circa la contestazione di reiterazione di destinazione pubblica di suolo di proprietà (particella 240 del foglio 211), facente parte - secondo quanto segnalato - del "Comparto di Servizi CS7" e peraltro ricadente nell'ambito della fascia di rispetto della "Lama San Giorgio", si richiama la disciplina perequativa di cui alle Norme Tecniche del P.R.G. (artt. 84 e seguenti).

3.0 TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, IL COMITATO RISTRETTO ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione del P.R.G. del Comune di Noicattaro, con le considerazioni conclusive e prescrizioni riportate al punto 2.4 della presente Relazione-parere.

In ordine alle osservazioni vale quanto riportato al punto 2.5 della presente Relazione-parere.

Il Comune di Noicattaro si adeguerà e/o controdurrà alle predette considerazioni e prescrizioni nei modi di cui all'art. 16, undicesimo comma, della L.r. n. 56/1980.

Bari, lì 19/06/2003

Arch. Gianfranco PIEMONTESE
(Presidente della seduta)

Ing. Franca NOLASCO (Relatore)
Geom. Antonio ANCONA (Componente)
Ing. Claudio CONVERSANO (Componente)
Ing. Nicola GIORDANO (Componente)
Geom. Emanuele MORETTI (Segretario)
