



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 149 del 14/11/2006

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 ottobre 2006, n. 1516

Bitonto (Ba) - Variante al Piano regolatore generale per il Piano di Edilizia economica e popolare - Delibere di Consiglio comunale n. 44/2005 e n. 67/2005.

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio, Prof. Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente d'Ufficio f.f. e dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue.

""Il Comune di Bitonto, già dotato di P.R.G. per il Centro Urbano e le frazioni approvato con atto G.R. 866 del 22/2/1980, con atti consiliari nn. 155, 156 e 157 dell'11/4/1981 e 139 del 30/7/1982, adottava i Piani zionali 167 localizzati nel solo Centro Urbano comunemente denominati "Comprensorio A" su via Sarago, "B" su via Balice, "C" su via Piepoli e "D" su via IV Novembre.

La capacità insediativa dei quattro comprensori citati innanzi rappresentava il 50,20% del fabbisogno residenziale decennale calcolato con riferimento al decennio 1980-1990; i lotti conformanti i comprensori in parola, a seguito bandi pubblici, sono stati totalmente assegnati a cooperative edilizie ed imprese, nonché allo IACP di Bari, che hanno ormai realizzato i propri programmi di edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata, esaurendo di fatto le proprie capacità insediative.

L'intervenuta Variante al PRG e adeguamento dello stesso alla LR 56/80, adottata con atti consiliari 100/1998 e 79/1999 e approvata dalla Regione con provvedimento di Giunta n. 2263 del 23/12/2003, pur verificando, tra l'altro, le capacità residue del PRG '80 nel settore residenziale, non ha previsto per tale settore aree di espansione e ciò in coerenza con gli indirizzi espressi dal Consiglio Comunale con atto n.160 dell'1/10/1996, limitandosi ad enunciare il principio generale di una politica del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente attraverso la quale sarebbe stato possibile soddisfare le necessità, emergenti nel settore, pari a circa 4000 vani, calcolati al 2009 secondo i criteri di cui all'atto GR 6320 del 3/11/1989.

A fronte delle pressanti richieste pervenute nonché per calmierare il mercato dei suoli e i prezzi di libera vendita degli alloggi che hanno raggiunto livelli non più sostenibili, il Consiglio Comunale, già con atto n.33 assunto in data 4/4/2001, ha votato l'indirizzo finalizzato alla "individuazione di una nuova area di edilizia economica e popolare, anche in variante al PRG, su cui far redigere apposito piano particolareggiato privilegiando, ove possibile, aree adiacenti alla attuale zona 167 e/o quelle per le quali siano possibili acquisizioni dirette a seguito di disponibilità alla alienazione da parte dei proprietari".

A seguito del suddetto indirizzo consiliare la Giunta Comunale, con verbale n. 306/2001, ha dato incarico al Dirigente Settore Territorio ing. Mario Granieri, per la redazione del nuovo Piano delle Zone ex legge 167/1962, nonché di tutti gli atti preliminari o di massima propedeutici al nuovo strumento urbanistico.

Lo stesso Consiglio Comunale, su relazione dell'ing. Granieri, con provvedimento n. 42 del 17/4/2002, nel confermare la necessità/opportunità di dotarsi di un nuovo Piano delle Zone 167, ha anche dimensionato tale Piano per una capacità insediativa pari a 4630 vani corrispondenti al 55,19% del

fabbisogno calcolato di edilizia abitativa nel decennio 2002/2011, pari a 8388 vani e ha localizzato gli ambiti territoriali ricomprensivi anche le frazioni e precisamente:

- per la frazione di Palombaio, l'area di espansione C/4 contrassegnata con il n.66 nel PPE frazione medesima approvato con atto CC n. 126/1997, confermata, per esplicito indirizzo del Consiglio Comunale, anche nella Variante al PRG in adeguamento di cui è detto innanzi;
- per la frazione di Mariotto, le aree di espansione C/3 contrassegnate con i nn 37 e 68 nel PPE della frazione medesima approvato con atto CC n.82/1998, confermata, per esplicito indirizzo del Consiglio Comunale, anche nella Variante al PRG in adeguamento di cui è detto innanzi;
- per il Centro Urbano del Capoluogo, le aree individuate nelle planimetrie allegate alla prima stesura del nuovo Piano di Zona poste in adiacenza alle zone 167 già esaurite in ottemperanza a quanto voluto dallo stesso Consiglio con il richiamato atto 33/12001.

Inoltre, la deliberazione consiliare n. 42/2002, citata innanzi, in quanto provvedimento preliminare e di massima finalizzato all'inquadramento nel PRG delle aree scelte per la localizzazione del PEEP, rinviava alla successiva redazione ed adozione dei conseguenziali atti pianificatori completi degli elaborati come per legge, dando atto, tra l'altro, che l'ambito territoriale individuato nel Centro Urbano per il nuovo PEEP si poneva in variante alla strumentazione urbanistica generale.

In data 8/11/2002, con nota prot. 19400, il Dirigente Ing. Mario Granieri comunicava al Sindaco di aver assolto all'incarico conferitogli e depositava la stesura del nuovo Piano delle Zone 167 per il Centro Urbano e le frazioni evidenziando, appunto, che lo strumento urbanistico relativo al Centro Urbano si poneva in variante al PRG ed in quanto tale, oltre che per i contenuti paesaggistici del Piano, lo stesso era assoggettato all'esame da parte del competente Assessorato Regionale, prima delle determinazioni della Giunta Regionale.

A seguito di quanto sopra il Consiglio Comunale:

- con atti nn. 122 del 20/12/2002 e 28 del 4/4/2003, approvava il Piano di zona 167 relativo alla frazione di Palombaio, essendo il PdZ conforme sia al PRG all'epoca vigente sia anche a quello all'epoca adottato in adeguamento alla LR 56/80 giusta atti CC n. 100/98 e 79/99;
- con atti nn. 123 del 20/12/2002 e 29 del 4/4/2003 approvava il Piano di Zona 167 della frazione di Mariotto, essendo il PdZ conforme sia al PRG all'epoca vigente sia anche a quello all'epoca adottato in adeguamento alla LR 56/80 giusta atti CC n.100/98 e 79/99;
- con atto n. 124 del 20/12/2002 adottava la variante al PRG finalizzata al reperimento di nuove aree per l'edilizia economica e popolare nel Centro Urbano, nonché, lo stesso nuovo PdZ del Centro Urbano;
- con atto n. 34 del 9/4/2003 esaminava e controdeduceva alle osservazioni pervenute a seguito di pubblicazione e pubblicizzazione della variante di cui alla deliberazione 121/2002, dando atto che la definitiva approvazione del PdZ del Centro Urbano restava subordinata al preventivo esame e approvazione da parte della Regione Puglia della Variante al PRG di cui è detto innanzi.

La predetta Variante al PRG finalizzata al reperimento delle nuove aree per l'edilizia economica e popolare, in uno allo stesso PdZ del Centro Urbano, veniva trasmessa all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia giusta nota prot.8641 del 27/5/2003, per l'istruttoria finalizzata all'esame da parte della Giunta Regionale;

In ordine ai provvedimenti comunali CC nn. 121/2002 e 34/2003 il Settore Urbanistico Regionale esaminati gli atti trasmessi, con nota prot. 4363/2° del 27/4/2004, rilevava negli stessi le carenze di carattere tecnico - amministrativo e procedurale che testualmente di seguito riportano:

""... omissis ...

Ciò premesso, nella fattispecie emerge quanto segue:

Perimetrazione della variante

La variante proposta non afferisce unicamente al reperimento dei suoli sottoposti a Piano di Zona ex L. n. 167/1962 (denominate in progetto "zone CI"), bensì prevede in aggiunta una diversa allocazione e/o la soppressione di zone per parcheggi (zone "P"), per servizi (zone "F") e per viabilità di P.R.G. (e segnatamente dell'Adeguamento), anche esterne alla perimetrazione indicata sui grafici.

A titolo esemplificativo si fa riferimento alle maglie "P36" e "F8/14", in gran parte esterne alla perimetrazione segnata, in progetto delocalizzate all'estremità nord-orientale del comparto (peraltro in sito di problematico utilizzo urbanistico, stante l'attraversamento dell'elettrodotto delle FF.SS. e della condotta idrica AQP) e sostituite con la "zona C1" e con la zona "E1"; si fa riferimento anche alle maglie "F7/3" e "F9/8", del tutto sopresse e sostituite -di massima- con la "zona C1".

Le varianti predette, comunque carenti di esaurienti motivazioni da correlarsi ai criteri informativi e di dimensionamento dell'Adeguamento, risultano improponibili nell'ambito del presente procedimento ex art. 3 della L. n. 167/1962 e s.m.i., come già detto finalizzato esclusivamente al reperimento di aree per gli interventi di edilizia economica e popolare.

Rivognizione fisico-giuridica dei suoli, vincoli di tutela e correlati adempimenti di legge

Per quanto accertato anche sulla scorta degli elaborati del P.U.T.T./P. (risultando, peraltro, il P.d.Z. presentato privo di scheda di controllo urbanistico di cui all'art. 21/co. 1° ed all'art. 35 della L.R. n. 56/1980), i suoli in questione risultano interessati dalla presenza di vincoli di tutela paesistico-ambientali e territoriali, in prosieguo specificati in uno ai connessi adempimenti da operarsi:

1. Ambiti territoriali estesi di tipo "C" ed ambiti territoriali distinti e relative fasce di rispetto, afferenti ai seguenti beni ed emergenze ambientali:

a. Lama Balice (corso d'acqua pubblica, lama e vincolo ex "Decreto Galasso");

b. chiesetta di S. Maria di Costantinopoli (vincolo architettonico);

c. ciglio di scarpata lato ovest del comparto, con andamento di massima nord-sud (v. atlante della geomorfologia);

d. tratturo Via Traiana.

Per quanto attiene ai beni ed emergenze di cui ai punti "a" e "b", il P.d.Z. comprende specifiche elaborazioni e trattazioni ai fini della verifica di compatibilità al P.U.T.T./P., da valutarsi in sede di rilascio del parere paesaggistico ex art.5.03 delle Norme del P.U.T.T./P. medesimo; va evidenziata, peraltro, una delimitazione della Lama Balice e della relativa fascia di rispetto non coincidente con le rappresentazioni riportate nel P.U.T.T./P.

Per quanto attiene alla tematica geomorfologica (punto "c"), il P.d.Z. è corredato di specifica Relazione Geologica comprendente indagini geologico-tecniche.

Nessuna considerazione viene invece operata con riferimento al tratturo Via Traiana, secondo le indicazioni del P.U.T.T./P. soggetto a tutela sotto l'aspetto sia storico-archeologico (D.lgs. n. 490/1999) che paesaggistico (P.U.T.T./P.), ed inoltre ad oggi sottoposto alla disciplina della subentrata L.R. 23/12/2003 n. 29, rispetto alla quale è necessario anche rapportarsi.

In relazione alla presenza dei suddetti beni (chiesetta di S. Maria e tratturo Via Traiana), resta inoltre evidente, ai sensi dell'art. 21 - comma 5° - della L.R. n. 56/1980, la necessità della preventiva acquisizione dei pareri di rispettiva competenza della Soprintendenza Beni Ambientati e Paesaggistici e della Soprintendenza Beni Archeologici.

2. Vincolo di zona sismica: in relazione al subentrato vincolo di zona sismica sull'intero territorio comunale a seguito dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003, si manifesta la necessità dell'acquisizione del parere preventivo dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/1974; quanto innanzi anche con riferimento al già richiamato art. 21/co. 4°-5° della L.r. n. 56/1980.

3. Vincolo aeroportuale: occorre verificare se è necessario l'accertamento di compatibilità dell'intervento

urbanistico ipotizzato, rispetto al vincolo ex D.M. 03/12/68 interessante il territorio comunale.

4. Infine, va rilevata la presenza, sulla porzione di territorio in questione, dell'elettrodotto FF.SS. e della condotta idrica AQP, che condizionano l'insediamento urbanistico ipotizzato, sotto gli aspetti della compatibilità ambientale, nonché della funzionalità e della onerosità degli interventi urbanizzativi proposti.

Peraltro, sull'aerofotogrammetrico si legge la presenza di una ulteriore linea elettrica aerea, con tracciato trasversale N.E.-S.O. interessante le maglie già "F7/3" e "F9/8" dell'Adeguamento, ora proposte di massima come "zona CI", non rilevato in atti e per il quale valgono le medesime considerazioni di cui innanzi, ove applicabili al caso di specie.

Dimensionamento del P.d.Z.

A seguito delle proiezioni e prospettazioni ipotizzate, il P.d.Z. in esame, afferente unicamente al Centro Urbano, si propone l'insediamento - conclusivamente - di 806 alloggi, pari a 3.627 vani (rif pag. 20 della "Relazione generale A").

Per quanto attiene alle previsioni indicate nello stesso elaborato di progetto per le frazioni Palombaio (33 alloggi, 171 vani) e Mariotto (96 alloggi, 432 vani), da reperirsi nell'ambito di piani particolareggiati ad oggi già approvati; le stesse risultano rinviate, giusta delibera di C.C. n. 121/2002, a separati provvedimenti.

In termini di superfici e volumi di progetto, invece, risulta un dimensionamento pari a mq. 202.626 (zona C1), dando luogo, con l'indice di fabbricabilità territoriale di mc./mq. 2,00, ad una volumetria residenziale di mc. 405.252, corrispondente - ai fini della verifica degli standards ex D.M. n. 1444/1968 - a 4.053 abitanti (rif. pag. 18 della "Relazione tecnica illustrativa P.A").

Di questi ultimi dati (mcA05.252, abitanti 4.053) non vengono esplicitate le correlazioni e la congruità rispetto ai precedenti indicati (806 alloggi, 3.627 vani).

Circa il procedimento seguito per la determinazione del fabbisogno decennale e -conseguentemente per il dimensionamento del P.d.Z., comunque difforme - per dichiarata scelta progettuale - dai criteri e dai dati di dimensionamento dell'Adeguamento - come già detto approvato in sede regionale giusta delibera di G.R. n. 2263/2003 ed in fase di approvazione definitiva, va rilevata ed evidenziata la necessità di puntuali rivisitazioni al fine di assicurarne la coerenza e congruità, in particolare rispetto ai seguenti principali dati ed elementi:

a. patrimonio edilizio effettivamente esistente alla data del 31/12/2001 (non considerato nel procedimento di calcolo effettuato), ancorchè depurato delle stanze inidonee ecc., alla luce anche del Censimento ISTAT; a tale proposito si rileva che l'Adeguamento indica una dotazione edilizia già all'anno 1994 ammontante a 73.914 stanze complessive ed a 61.553 stanze in condizioni di idoneità (nel P.d.Z. si indica, al 31/12/2001, il dato di 56.655 come "numero attuale di vani abitabili", trattandosi invece propriamente di un fabbisogno teorico determinato sulla base dell'indice medio di affollamento di un abitante/vano; rif pag. 17 della "Relazione generale A");

b. capacità insediative per interventi di recupero e per interventi residui nell'ambito delle zone di tipo A e B della strumentazione urbanistica previgente, sottostimate nel P.d.Z. (CIT. Adeguamento: stanze 3.808 per recupero + stanze 1.400 in zona B2 + stanze 200 in zona B3 = stanze 5.408: P.d.z.: vani 700 per recupero nel centro antico ed aree contermini + vani 500 in zone B2 e B3 = vani 1.200: rif pag.18 della "Relazione generale A");

c. capacità insediative delle ulteriori zone destinate ad insediamenti residenziali, sussistenti nell'ambito delle previsioni della strumentazione urbanistica generale previgente e non computate nel P.d.Z. proposto, ivi compresa la maglia C2-C2bis Via Palombaio.

Ciò non di meno, stante comunque - allo stato attuale e per quanto si evince negli atti forniti - la disponibilità di zone destinate ad insediamenti residenziali ad oggi inedificate (con particolare - ma non

esclusivo- riferimento alle zone di espansione C2 del centro urbano su Via S. Spirito e su Via Palombaio, nonché alle zone residenziali nelle frazioni di Mariotto e di Palombaio), va rilevata la carenza di adeguate ed oggettive motivazioni in ordine a quanto specificatamente disposto dall'art. 3 della L. n. 167/1962, nelle premesse riportato e qui ribadito, circa il ricorso alla variante urbanistica per il reperimento di nuove aree residenziali per la localizzazione degli interventi di edilizia economica e popolare.

Quanto innanzi si rimette all'attenzione di codesta Amm.ne Com.le, per le necessarie valutazioni ed accertamenti di competenza in ordine alle problematiche tecnico-amministrative in precedenza esposte."

In esito alla predetta nota S.U.R. n. 4363/2004 la Giunta Comunale con verbale n. 393 del 21/12/2004 assurreva le seguenti determinazioni:

"la Giunta Comunale prende atto e fa propria /a relazione prot n.22690 del 21/12/2004 del Dirigente Settore Territorio Ing. Mario Granieri; di risposta alla nota regionale 4363/2° del 27/4/2004 relativa a/nuovo Piano di Zona 167 del centro urbano.

Esprime, pertanto, il seguente indirizzo:

- richiedere la predisposizione del nuovo Piano di Zona 167 del centro urbano - variante al PRG - nell'area ridefinita a seguito del rispetto del vincolo determinato dalla presenza del cosiddetto "tratturello" di via Traiana, come riportato negli elaborati del PUTT/P e nel rispetto delle norme regionali in materia, con particolare riferimento al mantenimento delle distanze da frapporre alle opere da realizzare;
- confermare le aree già impegnate nelle frazioni:
- riservarsi successivamente alla approvazione del Piano in argomento, di proporre al C.C. ulteriori aree per il centro urbano, lungo direttria diverse rispetto all'attuale, nel caso di insufficienza degli alloggi derivanti dalla rielaborazione del Piano, per le precisazioni su esposte, interessando altresì ulteriori aree di espansione nelle frazioni;"

Con lo stesso citato verbale n° 393/2004 la Giunta Comunale confermava l'incarico di rielaborazione del PdZ del Centro Urbano al Dirigente ing. Mario Granieri.

In data 18.05.2005 con atto n. 44 il Consiglio Comunale di Bitonto ha deliberato testualmente quanto segue:

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) Riconoscere che la localizzazione delle aree per il nuovo Piano delle Zone 167 del Centro Urbano si pone in variante alla strumentazione urbanistica generale vigente, così come meglio specificato in narrativa, Variante finalizzata comunque al reperimento delle sole aree per l'edilizia economica e popolare;
- 3) Dare atto che la Variante di cui al punto 2) precedente ha, comunque, comportato la non riproposizione rispetto al PRG/2003 di aree da vincolare per la nuova sede della ASV Spa e del Liceo Classico, nonché la riduzione dell'area comprensoriale da destinare alla localizzazione di spettacoli viaggianti e/o del mercato settimanale in quanto ipotesi queste non più attuali per le motivazioni meglio specificate in narrativa e, pertanto, la riproposizione di un tale vincolo potrebbe essere censurato per illegittimità;
- 4) Dare atto che la nuova stesura dei progetti urbanistici redatti dal Dirigente Settore Territorio ing. Mario Granieri si è adeguata alle osservazioni di cui al parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici di Taranto "espresso con nota n. 12888 del 14/7/2004 nonché agli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale

con verbale n. 393 del 21/12/04;

5) Dare atto che la nuova stesura dei piani urbanistici di cui al punto precedente ha già ottenuto pareri favorevoli dell'ufficio del Genio Civile di Bari giusta nota prot. n. 1158/05 del 28/4/05, della Soprintendenza ai Beni Artistici e Paesaggistici giusta nota prot. n. 4064 del 27/4/2005 e della Soprintendenza ai Beni Archeologici di Taranto giusta nota prot. n. 6525 del 12/4/2005 pareri depositati agli atti;

6) Dare atto che, giusta Relazione Generale (Tav. A) datata febbraio/marzo 2005, sostitutiva della precedente, redatta sotto la data luglio/ottobre 2002, il fabbisogno residenziale di questa Comune con riferimento al decennio 2005-2014 ammonta globalmente a 6755 vani calcolati rigorosamente secondo i criteri recati dalla circolare Min. LL.PP. 4555/1963;

7) Dare atto che:

- Il Piano di Zona della frazione di Palombaio già approvato con atto CC 28/03 e confermato giusta Relazione Generale di cui al punto 6) precedente ha una capacità insediativa di 171 vani;
- Il PdZ della frazione di Mariotto, approvato con atto CC 29/03 e confermato giusta Relazione Generale di cui al punto 6) precedente ha una capacità insediativa di 432 vani;
- La nuova stesura del PdZ 167 del Centro Urbano così come rialaborata dall'ing. Granirei sotto la data marzo 2005 ha una capacità insediativa di 2790 vani giusta Relazione Generale di cui al punto 6) precedente;
- Pertanto, il numero dei vani da destinare ad edilizia economica e popolare globalmente intesi, comprensivi cioè anche delle frazioni ammontano a n.3393 per una percentuale pari al 50,23% dell'intero fabbisogno residenziale calcolato con riferimento al decennio 2005/2014 e ricompresa, pertanto, nei limiti di legge (40% -70%);

8) Revocare, per quanto meglio espresso nelle premesse, la deliberazione CC n. 121 del 20/10/2002 e n.34 del 9/4/2003 rispettivamente di adozione e di esame delle osservazioni attinenti la prima stesura della Variante al PRG finalizzata al reperimento di nuove aree per l'edilizia economica e popolare del Centro Urbano e dello stesso PdZ del Centro Urbano redatti sotto la data luglio/ottobre 2002;

9) Dare atto che le aree destinate ad Edilizia Economica e Popolare delle frazioni di Palombaio e Mariotto, nonché quelle del Centro Urbano del Capoluogo non sono ricomprese nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia con delibera n° 25 del 15/12/2004;

10) Adottare, ai sensi dell'art 16 e seguenti della LR 56/80, per tutto quanto detto nei punti che precedono e per quanto meglio espresso nelle premesse, la - nuova stesura di Variante al PRG vigente finalizzata al solo reperimento di nuove aree per l'Edilizia economica e popolare, così come redatta dall'ing. Mario Granieri sotto la data marzo 2005 e composta dagli elaborati specificati in narrativa - depositati agli atti -;

11) Adottare, ai sensi del combinato disposto degli artt.16, 21 e 37 della LR 31/5/1980 n. 56, la nuova stesura del Piano per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/1962 del Centro Urbano ricompreso nella Variante di cui al punto 10) precedente, elaborato dal Dirigente Ing. Mario Granieri sotto la data marzo 2005 e costituito dagli elaborati specificati in narrativa depositati agli atti -;

12) Dare atto che il Piano di Zona 167 del Centro Urbano di cui al punto 11) precedente potrà essere approvato solo a seguito approvazione della Variante Urbanistica di cui al punto 10) precedente da parte della Giunta Regionale;

13) Dare atto che il procedimento di formazione della Variante urbanistica nonché anche del conseguenziale PEEP di cui ai punti 10) e 11) precedenti contempla anche la previa acquisizione del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 del PUTT/P regionale per le motivazioni espresse: in narrativa;

14) Dare atto, come riviene dalla Relazione Finanziaria allegata al PdZ del Centro Urbano di cui al punto 11) precedente, che il prezzo medio di riferimento per la cessione o la concessione dei suoli PEEP ai soggetti attuatori, al momento è pari a 24.70 Euro per metro quadrato di lotto edificabile;

15) Riservarsi di determinare con successivo specifico provvedimento i prezzi unitari di cessione e di concessione dei lotti edificatori ricompresi nel PEEP nel rispetto dei parametri di cui all'art. 3, comma 63" legge 23/12/1996 n. 662, prezzi che dovranno in ogni caso assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree PEEP;

16) Stabilire che, dalla data di adozione del presente provvedimento, gli oneri urbanizzativi da pagarsi per gli interventi nei lotti edificabili dell'intera maglia PEEP del Centro Urbano sono i seguenti:

- per urbanizzazione primaria  $U_p=36.90$  E./mq
- per urbanizzazione secondaria  $U_s=55,35$  E./mq

17) Dare atto che le modalità e i criteri di assegnazione dei lotti ricompresi nel PEEP in parola saranno oggetto di specifico regolamento da approvarsi con separato successivo provvedimento;

18) Dare atto che il presente provvedimento non comporta variazioni di spese e/o minori entrate e pertanto, non è soggetto al parere di regolarità contabile previsto dall'art. 49 D.Lgs 267/2000;

19) Trasmettere il presente provvedimento al Settore Territorio del Comune per i conseguenziali atti di gestione e ai Settori Lavori Pubblici e Servizi Finanziari per opportuna conoscenza e per i futuri provvedimenti di competenza.

Inoltre, con la predetta delibera di C.C. n. 44/2005 si dava atto, altresì, di quanto di seguito si riporta:

• la Variante urbanistica in parola finalizzata al solo reperimento di nuove zone per l'Edilizia Economica e Popolare del Centro Urbano del capoluogo si concretizza sostanzialmente:

- nel destinare a zone di espansione residenziale C/1 aree diversamente tipizzate nel PRG vigente approvato con atto GR n. 2263 del 23/12/03

- nel ripristinare, nell'ambito di tale Variante, la situazione pianificatoria voluta dalle leggi di riferimento alle aree già tipizzate "F" per servizi nel vigente PRG/2003ed in particolare:

„ le zone P (parcheggio pubblico) per una superficie pari a 12300 mq a fronte delle aree già denominate P32 e P36 per una superficie complessiva pari a 12250 mq;

„ la zona F219 della attuale superficie di 9050 mq a fronte della analoga area di superficie 9013 mq. destinata a "verde attrezzato con attività ricreative";

„ la zona F814 destinata alla localizzazione di spettacoli viaggianti della superficie attuale di circa 12440 mq a fronte della analoga area estesa circa 23250 quale zona F per "attrezzature di interesse generale" già destinata ad ospitare spettacoli viaggianti e mercato settimanale.

Quanto sopra resta giustificato dal non immediato programma da parte di questo Comune di realizzare il mercato settimanale fermo restando la possibilità in futuro di riapprovare una tale ipotesi su un'area più idonea con le procedure accelerate di una Variante puntuale al PRG per un'opera pubblica o di interesse pubblico (vedi attuale LR 13/2001);

- non riproporre le due zone denominate nel vigente PRG 2003 con le sigle F98 ed F73 di cui la prima originariamente destinata ad ospitare -la sede della ASV Spa, in quanto sono in fase di completamento i lavori di ristrutturazione dei manufatti esistenti sulla SP 231 all'uopo destinati, e la seconda, originariamente destinata ad ospitare la nuova sede del Liceo Classico, ipotesi questa da tempo abbandonata da questo Comune, atteso che l'attuale sede "Carmine Sylos" facente parte del complesso cosiddetto di Santa Teresa, oltre ad essere più che idonea per la funzione cui è destinata, è anche un contenitore ritenuto essenziale nella politica di rivitalizzazione del centro antico;
- della non riproposizione delle aree per l'Azienda Servizi Vari Spa e per il Liceo Classico, nonché anche la riduzione dell'area comprensoriale F814 (da adibire solo a spettacoli viaggianti) non crea alcun scorporo al PRG adeguato alla L.R. 56/80 e approvato con atto GR n. 2263/2003 come è facile dimostrare rilevando i dati dalle relazioni ad esso allegate, trattandosi, tra l'altro, di attrezzature di interesse generale e non già di aree destinate a standards di quartiere;
- il procedimento amministrativo di formazione dei Piani - urbanistici in argomento, relativi al Centro Urbano, contempla la previa acquisizione del parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P Regionale, atteso che tali piani ricomprendono aree assoggettate alla tutela del PUTT/P stesso, quali il "Tratturello" di Via Traiana, la chiesetta rurale "S. Maria di Costantinopoli" e una modesta parte della fascia di rispetto (area annessa) della Lama Balice come individuata nel PUTT/P Regionale.

La variante al P.R.G. ed il nuovo Piano di Zona "167" di cui trattasi risultano costituiti dagli elaborati progettuali di seguito elencati:

#### Variante al PRG - Centro Urbano

Tavola A - Relazione Generale

Tav. V.B - Relazione illustrativa

Tav. V.C - Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG

Tav. V.D - Indagini geologico-tecniche

Tav. V.1 - Rilievo aerofotogrammetrico - Perimetrazione della Variante Urbanistica Rapp. 1:5000

Tav. V.2 - Il PRG vigente - stralcio

La Variante per le zone 167 e per le aree per servizi Rapp. 1:5000

Tav. V.3 - La viabilità di PRG Rapp. 1:5000

Tav. V.4 - I vincoli

Individuazione sull'aerofotogrammetrico

Individuazione sulla variante per le zone 167 Rapp. 1:5000

#### Piano di Zona-167 - Centro Urbano

Tav. P.A: Relazione tecnica illustrativa

Tav. P.B: Relazione finanziaria

Tav. P.C: Norme tecniche di attuazione

Tav. P.D: Elenchi catastali delle aree da espropriare

Tav. P.1: - Individuazione delle zone C/1 nella Variante per le zone 167 e per le aree per servizi sc. 1:5000

- inserimento del PEEP nella variante per le zone 167 e per le aree per servizi sc. 1:5000

Tav. P.2: Planimetria catastale:

- perimetrazione del PEEP sc. 1:2000

- particellare di esproprio sc. 1:2000

Tav. P.3: Viabilità. sezioni stradali sc. 1:2000

Tav. P.4: - Individuazione delle unità di quartiere

- suddivisione in lotti sc. 1:1000

- calcolo delle aree



Tav. P.5: Planovolumetrico di progetto su base Aerofotogrammetrico sc. 1:2000

- i vincoli

Tav. P.6: Planovolumetrico di progetto su base catastale sc. 1:1000

Tav. P.7a: Tipologie edilizie sc. 1:200

Tav. P.7b: Tipologie edilizie sc. 1:200

Tav. P.8: Schema delle urbanizzazioni a rete sc. 1:1000

Tav. P.9: Arredo urbano scale varie

Tav. P.10: Elementi climatici

I predetti atti sono stati pubblicati a norma di legge (art.16 della l.r. n. 56/80) ed avverso gli stessi risulta presentata un'unica osservazione controdedotta (respinta) dal Consiglio Comunale con delibera n. 67 in data 26.09.2005.

Il provvedimento comunale in argomento è stato sottoposto alla istruttoria di rito da parte del competente Ufficio del Settore Urbanistico Regionale che ha ritenuto ammissibile la proposta di variante in questione nei termini riportati nella relazione n. 01 del 26/07/2006 e ciò in relazione ai seguenti aspetti:

a) localizzazione: in contiguità ad aree interessate da edilizia economica e popolare, e secondo una delle di, ettrici di espansione dell'abitato;

b) dimensionamento: le aree messe in gioco consentono l'insediamento di n. 2.790 vani, contenuti nel fabbisogno prospettato dalla variante di adeguamento del P.R.G. alla l.r. n. 56/80, pari a n. 3.808 vani e ora ammontante a n. 2.848 vani residui, stante gli interventi di recupero già effettuati e/o ancora potenzialmente da effettuare nella quantità complessiva di 960 vani, prendendosi atto, nel contempo, in questa sede dell'ipotesi prospettata nella "Relazione Generale" della variante in esame (soddisfacimento del fabbisogno complessivo operato parte con il recupero dell'edificato esistente e parte con nuova espansione);

c) rispetto degli ordinari canoni urbanistici per quanto attiene agli standards di riferimento della popolazione insediabile.

Successivamente la variante è stata sottoposta, per gli ulteriori provvedimenti di competenza, ai sensi dell'art. 16 della l.r. 56/80 all'esame del Comitato Urbanistico Regionale che con parere n. 15 del 27/07/2006 ha espresso parere favorevole sull'argomento, conformemente all'allegata relazione istruttoria del S.U.R. n. 01 del 26.07.2006 nei termini e con le prospettazioni in ordine all'ipotesi di dimensionamento di dimensionamento in essa specificati.

Nella stessa seduta del 27/07/2006, il C.U.R. considerato che:

- con voto n. 15/2006 nella medesima seduta è stato espresso parere favorevole in ordine alla Variante al P.R.G. per il P.E.E.P. in oggetto, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, conformemente alla relazione istruttoria del S.U.R. n. 01/2006, in toto condivisa e fatta propria;

- nel provvedimento adottato dal Comune e proposto all'approvazione regionale è ricompreso il piano particolareggiato delle aree d'intervento, ai sensi dell'art. 3 e seguenti della L. n. 167/1962 e s.m.i.;

- nell'ambito della perimetrazione delle aree d'intervento ricadono beni d'interesse storico-archeologico nonché paesaggistico, ai sensi della L. n. 431/1985 (tratturo Via Traiana, chiesetta di S. Maria di Costantinopoli, Lama Balice) e/o relative fasce di rispetto;

- pertanto, a seguito dell'approvazione della Variante al P.R.G., ancorché nei termini e con le prospettazioni in ordine all'ipotesi di dimensionamento di cui alla relazione istruttoria del S.U.R. n. 01/2006, è necessario - da parte del Comitato- esprimere anche il parere sul piano particolareggiato prescritto dall'art. 21/co.5° della L.r. n.56/1980, fatto salvo - in ogni caso - il successivo parere paesaggistico di competenza della Giunta Regionale, ai sensi dell'art.5.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.T.T./P.;

- nell'ambito del piano particolareggiato in esame, i citati beni e relative fasce di rispetto sono sostanzialmente salvaguardati con idonea destinazione a verde pubblico e/o ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie;

ha ritenuto la soluzione planovolumetrica proposta compatibile con il vincolo di tutela paesaggistica interessanti i predetti beni e fasce di rispetto esprimendo parere favorevole in ordine al piano particolareggiato, sotto l'aspetto paesaggistico, ai sensi dell'art. 21/co. 5° della L.r. n. 56/1980, fatto salvo il successivo parere paesaggistico di competenza della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 5.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.T.T./P..

Si dà atto, infine, per quanto accertabile dagli atti d'Ufficio che le aree in questione non sono interessate dalle previsioni del Piano di Bacino della Puglia - Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - approvato definitivamente dal Comitato Istituzionale in data 30/11/2005.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T. per il paesaggio, le aree in questione sono comprese in A.T.E. di tipo "E" (in gran parte) ed interessate da A.T.D. quali il tratturo via Traiana, la Chiesetta di S. Maria di Costantinopoli e l'area annessa alla Lama Balice.

In proposito, rilevato che la proposta progettuale salvaguarda i suddetti beni come peraltro evidenziato nel parere del C.U.R. del 27.07.2006 n. 16, si propone alla Giunta il rilascio del parere paesaggistico ex art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./p. in termini positivi, fermo restando il rispetto per i beni distinti delle specifiche prescrizioni di base previste dalle N.T.A. del P.U.T.T./p.

Premesso quanto sopra e rilevata l'ammissibilità della proposta comunale sia sotto il profilo amministrativo che tecnico-urbanistico che paesaggistico si propone l'approvazione della Variante al P.R.G. per il P.E.E.P., nei termini prospettati nei pareri del C.U.R. n. 15 del 27/07/2006 (allegato al presente provvedimento).

"Adempimenti normativi generali"

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

"Copertura Finanziaria di cui alla L.R. 28/01"

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore, 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;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'U.O. 2° Urb., dal Dirigente dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore;

- DI APPROVARE, per i motivi esposti in Relazione la Variante al P.R.G. per il P.E.E.P. adottata con

delibera di C.C. n. 44 del 18/05/2005 nei termini di cui al parere del C.U.R. n. 15 del 27/07/2006 parte integrante del presente provvedimento, nonché delle precisazioni in merito alle disposizioni della L.s. 183/89;

- DI RILASCIARE al Comune di BITONTO relativamente al piano particolareggiato, il parere favorevole cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/p., nei termini riportati in relazione fermo restando, per gli interventi esecutivi delle opere previste, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica di cui al titolo V art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/p. e ciò prima del rilascio del permesso di costruire stante il regime di tutela diretta gravante sull'area interessata dall'intervento in questione ai sensi di quanto disposto dal titolo II art. 2.01 punto 2 delle N.T.A. del PUTT/paesaggio;

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

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale, quest'ultima a cura del Settore Urbanistico.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno On. Nichi Vendola