



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 20 del 05/02/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 dicembre 2007, n. 2135

Massafra (Ta) - Piano Regolatore Generale - Non approvazione con rinvio per rielaborazione degli atti al Comune.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, prof.ssa Angela BARBANENTE sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue:

Il Comune di MASSAFRA, già dotato di R.E. con annesso P.F. e successive varianti vigenti, con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 31/10/2000 ha adottato il P.R.G. del proprio territorio in adeguamento alla L.R. 56/80.

Gli atti tecnici del progetto di PRG trasmessi all'Assessorato risultano costituiti dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 - Relazione Generale. (Marzo 1990).
- Tav. 02 - Relazioni - Elenco e commento dei beni comunali - Relazione parco naturale attrezzato "Gravina e Monte S. Elia" - Indagine geologica e geotecnica del territorio. (Marzo 1990)
- Tav. 03 - Rilevamenti dei beni comunali; Indagine sulle attività primarie (Agricoltura). (Marzo 1990)
- Tav. 03/a - Le Masserie di Massafra. (Ottobre 2000)
- Tav. 04 - Norme tecniche di attuazione del P.R.G. "Strutturale e Territoriale" (N.T.A.T.). (Ottobre 2000)
- Tav. 05 - Regolamento Edilizio (Settembre 2000)
- Tav. 06 - Il territorio comunale Diretrici di sviluppo (1:25.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 07 - Stralcio del P.U.T.T. Regionale (1:25.000). (Giugno 2000)
- Tav. 08 - Piano di guida strutturale - Emergenze storico - paesaggistiche territoriali e del Demanio zona Nord (1: 10.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 09 - Piano di guida strutturale - Emergenze storico - paesaggistiche territoriali e del Demanio zona Centro (1:10.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 10 - Piano di guida strutturale - Emergenze storico - paesaggistiche territoriali e del Demanio zona Sud (1:10.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 11 - Sintesi delle emergenze storico - paesaggistiche territoriali e del Demanio (1:20.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 12 - Piano di guida strutturale - Siti urbani e periurbani di particolare interesse zona Nord (1:2.000). (Giugno 2000)
- Tav. 13 - Piano di guida strutturale - Siti urbani e periurbani di particolare interesse zona Centro (1:2.000). (Settembre 2000)
- Tav. 14 - Piano di guida strutturale - Siti urbani e periurbani di particolare interesse zona Sud (1:2.000). (Giugno 2000)

- Tav. .15 Sintesi dei siti urbani e periurbani di particolare interesse (1:5.000). (Settembre 2000)
- Tav. 16 - Proposte progettuali di futuro intervento - zona Nord (1:10.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 17 - Proposte progettuali di futuro intervento - zona Centro (1:10.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 18 - Proposte progettuali di futuro intervento - zona Sud (1:10.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 19 - Ipotesi di pianificazione sul piano di guida strutturale - zona Nord (1:10.000). (Settembre 2000)
- Tav. 20 - Ipotesi di pianificazione sul piano di guida strutturale - zona Centro (1:10.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 20bis - Zona AP -Tavola della viabilità del piano a Monte adottato con delibera del G.C. n. 7 del 09.01.1997 con emendamento allegato 26 approvato dal CC. con delibera n. 50 dello 11.08.2000 (1:5.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 21 - Ipotesi di pianificazione sul piano guida strutturale - zona Sud (1:10.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 22 - Zonizzazione esecutiva zona Urbana (1 :5.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 23 - Zonizzazione esecutiva zona Urbana (1:5.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 24 - Zonizzazione esecutiva Urbana (1:10.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 25 - Proposte di nuova Zonizzazione delle maglie del P. di. F. e nuova viabilità di P.R.G. "zona urbana" (1:5.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 26 - Proposte di piani di recupero per il centro storico (1:2.000). (Settembre 2000)
- Tav. 27 - - Proposta di confinamento di scarti edificatori zona Nord - Est (1:2.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 28 - Proposta di confinamento di scarti edificatori zona Sud - Est (1:2.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 29 - Zonizzazione esecutiva - Fascia Costiera (Chiatona e località La Macchia) (1:2.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 30 - Zonizzazione esecutiva - Fascia Costiera (Marina di Ferrara) (1:2.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 31 - Tavola sinottica degli interventi sulla fascia costiera (1:5.000). (Ottobre 2000)
- Tav. 32 - Norme prescrittive particolari di attuazione N.T.P.A.). (Ottobre 2000)
- Tav. 33 - Relazione generale aggiuntiva e relazione finale (Giunta Municipale). (Febbraio 2000)
- Tav. 34 - Relazione generale per il Consiglio Comunale. (Ottobre 2000).

Con il predetto atto n. 60/2000, di adozione del P.R.G., il Consiglio Comunale di Massafra deliberava, altresì, quanto testualmente di seguito si riporta:

“2) di inserire nella normativa delle zone di espansione CI, A, C2, C3 la seguente norma: "In occasione della redazione dei piani particolareggiati, le aree destinate a parco urbano andranno ripartite tra le varie zone di espansione in proporzione alla loro estensione ed ai relativi indici di fabbricazione prevedendone la cessione gratuita al Comune e perequandone il valore espresso in mc. All'interno delle zone di espansione con apposita convenzione, tra il Comune e le parti interessate, dovrà essere definita la cessione delle aree"

3) Di dare atto che, al fine della verifica della compatibilità tra le previsioni dello strumento urbanistico e le peculiarità delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, è stato elaborato uno studio di Compatibilità Geologica, composta dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica

All.1 Carta di documentazione geognostica

All.2 Documentazione geognostica esemplificativa

All.3 Carta Geologica

All.4 Carta Idrologica

All.5 Zonizzazione Geologica a fini urbanistici

3bis) Di dare atto altresì che, così come emendato dal C.C. con atto n. 50 dell'11.08.2000 con la

adozione del P.R.G. vengono recepiti tutti i piani particolareggiati, di recupero e di lottizzazione già adottati dal Consiglio Comunale che permangono efficaci per il prosieguo del loro iter amministrativo con la stessa normativa e perimetrazione in essi prevista e pertanto eventuali proposte, ipotesi o normative contrastanti del P.R.G., per le aree oggetto di detti piani, devono ritenersi nulle."

Avverso i predetti atti, pubblicati ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80, risultano presentate n. 48 osservazioni di cui n. 43 entro il termine previsto dall'art. 16 della L.R. 56/80 e n. 5 fuori termine.

Il Consiglio Comunale con delibere nn. 25, 26 e 33 rispettivamente del 2.5.2002, 9.5.2002 e 18.6.2002 ha controdedotto alle osservazioni nei termini riportati nella Relazione-parere del C.U.R. ristretto datata 27/09/2007.

Gli atti in questione sono stati successivamente trasmessi all'Assessorato all'Assetto del Territorio ed in merito si riferisce quanto segue.

Il territorio del Comune di Massafra ricade per buona parte nella Z.P.S. (Zona a Protezione Speciale) "Area delle Gravine" IT91 30007 designata ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli" e nel S.I.C. (Sito d'importanza Comunitaria) "Area delle Gravine" IT91 30007, proposto dalla Regione Puglia ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" ed inseriti nel DM 03.04.2000 (G.U. n. 95 8.0. n. 65).

In relazione alla presenza dei suindicati SIC e ZPS, il P.R.G. in parola è stato sottoposto a Verifica di Incidenza Ambientale trasmessa con nota comunale prot. n. 10569 del 07.09.2005 al competente Ufficio Parchi e Riserve Naturali della Regione il quale con nota del 18 ott. 2006 prot. n. 12252 ha espresso il proprio parere.

A tal proposito va evidenziato che sin dal 19/1/2001 con nota n. 712 lo stesso Ufficio Parchi e Riserve aveva richiesto al Comune di Massafra, con riferimento al progetto di P.R.G., di attenersi alle procedure previste dal D.P.R. n. 357/97 (verifica d'incidenza) per le aree interessate da SIC e ZPS.

Gli atti tecnico amministrativi del Piano sono stati sottoposti ai sensi delle intervenute LL.RR. n. 24 del 4/07/94 e n. 8 del 21/08/98 all'esame del CUR Ristretto che con propria Relazione-parere datata 27/09/2007, parte integrante del presente provvedimento, ha ritenuto non meritevole di approvazione il PRG del Comune di MASSAFRA rinviando il Piano all'Amm.ne Comunale acchè provveda alla sua rielaborazione tenendo in debito conto le peculiarità ambientali e paesaggistiche del territorio in questione ed i rilievi prospettati nello stesso parere.

Le determinazioni assunte dal C.U.R. ristretto in sede di esame del P.R.G. in parola, si basano essenzialmente sulle valutazioni e considerazioni di natura urbanistica, paesaggistica ed ambientale di seguito riportate:

"In primo luogo si evidenzia che al momento dell'adozione del P.R.G. in esame risultavano già operanti i vincoli di tutela interessanti le aree SIC e ZPS individuate con Decreto del Ministro dell'Ambiente del 03.04.2000 (G.U. n. 95 del 22.04.1990) tra cui erano e sono ricomprese consistenti parti del territorio comunale di Massafra e specificatamente pSIC IT91 30005 "Murgia di Sud-Est, pSIC IT91 30006 "Pineta dell'Arco Jonico" e pSIC IT91 30007 "area delle Gravine".

Ancora si rileva che il PUTT/p definitivamente approvato con DGR n. 1748 del 15.12.2000, al momento solo adottato, risulta considerato dal P.R.G. in questione, in specifiche tavole grafiche, laddove sono individuati gli Ambiti Territoriali Estesi di tipo "A" e "B" interessanti il territorio comunale.

In proposito, si puntualizza che all'epoca erano comunque cogenti le norme di tutela di cui alla l.r. n. 30/90.

Successivamente, a livello di pianificazione territoriale sovracomunale, oltre alla piena vigenza delle norme del predetto PUTT/p sono intervenute le previsioni e norme del P.A.I. ed è stato istituito il "Parco Regionale delle Gravine".

Nel merito specifico delle previsioni relative al settore residenziale si è constatato che le ipotesi di sviluppo ed i conseguenti fabbisogni sono stati determinati non tenendo conto delle metodologie indicate nella delibera G.R. n. 6320/89, facendo riferimento a dati ed indicatori non suffragati da puntuali analisi e documentazioni rivenienti da specifici studi di settore.

In ogni caso anche se si dovesse ritenere corretto il dimensionamento residenziale operato con il P.R.G. in termini analitici la sua trasposizione cartografica comporta un sovradimensionamento complessivo tenuto conto che le sole previsioni relative alle nuove zone di espansione "C2" e "C3" superano il dimensionamento ipotizzato per detto settore.

A quanto sopra va aggiunto che non risultano quantificate le capacità insediative delle zone di espansione "C1" e "C1a", capacità queste ultime che si aggiungono al dimensionamento residenziale già soddisfatto dalle predette zone "C2" e "C3".

Fermo restando quanto inanzi detto circa il riscontrato sovradimensionamento nel settore residenziale, si rileva che comunque dette previsioni risultano fortemente condizionate e ridimensionate conseguentemente dallo specifico parere reso dal competente Ufficio Parchi del Settore Regionale all'Ecologia, giusta nota n. 12252 del 18.10.2006 sulla Valutazione di Incidenza prodotta dal Comune di Massafra.

Nello specifico il predetto Ufficio Parchi, stralcia e/o chiede il ridimensionamento e/o adeguamento di quasi la totalità delle zone di nuova espansione, meglio e più dettagliatamente individuate nella predetta nota n. 12252/06 a cui si rinvia.

Nel merito e con particolare riferimento alle zone di cui si chiede il ridimensionamento in questa sede si rileva che in aggiunta alle criticità di natura ambientale rilevate dall'Ufficio Parchi che già di per sé condizionano la pianificazione urbanistica attuativa va aggiunta la vulnerabilità sotto il profilo paesaggistico degli habitat naturali come individuati e specificati nella Valutazione d'Incidenza (elaborato prodotto dal Comune di Massafra).

Si fa in particolare riferimento alla presenza di habitat naturali quali bosco di latifoglie, macchia boscaglia, macchia bassa mesofita e termofila, pseudosteppa gariga, ecc., che sono tutelate dalle prescrizioni di base del PUTT/p per l'ambito distinto "bosco", variamente presenti nelle zone di nuova espansione (c.d. zone omogenee da adeguare -come da parere Ufficio Parchi).

La presenza di detti habitat che comporta la inedificabilità non solo per l'area di sedime (area di pertinenza) ma anche per una fascia contermina di m. 100,00 (area annessa) accentua la inattuabilità delle previsioni di Piano la cui pianificazione per tener conto delle aree ancora "libere" da habitat, si ridurrebbe ad un disegno urbanistico disorganico e frammentario per le zone interessate dal c.d. "adeguamento".

Ancora, con riferimento a talune previsioni di viabilità primaria di P.R.G. (in particolare il collegamento

tra la 5.5. n. 7 e la viabilità trasversale che taglia a Nord le zone omogenee C1 e C2) si rileva che dette nuove previsioni interessano aree da tutelare sotto il profilo geomorfologico e paesaggistico e pur rilevando la necessità di assicurare la mobilità nel contesto territoriale interessato appare più opportuno che la viabilità di nuova previsione utilizzi quanto più possibile la viabilità extraurbana esistente, adeguatamente potenziata e conformata alla morfologia dei terreni interessati.

Quanto innanzi esposto in merito alle criticità sostanziali per gli aspetti ambientali e paesaggistici comporta lo stralcio complessivo anche delle aree c.d. di "adeguamento" e la necessità quindi di una rielaborazione del disegno urbanistico proposto che tenga in debita considerazione le valutazioni sin qui prospettate.

Peraltro, ove si volesse pervenire ad una valutazione di ammissibilità condizionata relativa al coacervo di aree di nuova espansione, viabilità e servizi il disegno urbanistico conseguente risulterebbe completamente stravolto, disarticolato e disorganico.

Per quanto attiene poi alle previsioni relative al settore produttivo, non si rilevano sufficienti motivazioni in ordine all'incremento delle aree come riveniente dalle decisioni del Consiglio Comunale rispetto alle previsioni prospettate dai progettisti.

Ancora, con riferimento alle nuove previsioni relative alla zona "D2" posta lungo la S.S. n. 7, lato centro abitato, le stesse non si ritengono compatibili con le caratteristiche geomorfologiche delle aree interessate, necessitando prioritariamente dette aree di interventi di recupero ambientale.

Inoltre, non vanno sottovalutate le situazioni di rischio idraulico, per effetto delle norme cogenti dell'intervenuto P.A.I. che coinvolgono una parte considerevole delle aree produttive di nuova previsione ivi compresa la viabilità di nuova previsione posta come asse longitudinale al coacervo delle aree produttive previste.

Alla luce di quanto innanzi rilevato si richiede, anche per il settore produttivo, quindi, la rielaborazione delle previsioni di Piano.

Infine, con riferimento alle previsioni della fascia costiera si rileva che la stessa è quasi interamente interessata dal pSIC "Pineta dell'Arco ionico" con una presenza diffusa della pineta di *pinus halepensis* che lascia libere solo aree di ridotte dimensioni; anche per dette aree sono state rilevate criticità sotto il profilo ambientale da parte dell'Ufficio Parchi con la citata nota n. 12252/2006.

Detto parere perviene allo stralcio di numerose aree di nuova espansione nonché a richieste di c.d. "adeguamento" in fase attuativa stante la presenza del predetto habitat naturale; anche per dette aree oggetto di adeguamento valgono le considerazioni in precedenza espresse, per il settore residenziale, in ordine alla inattuabilità delle stesse per motivi di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

Le stesse valutazioni valgono anche per le aree di nuova previsione ubicate a ridosso delle aree pinetate (esemplificativamente si fa riferimento alle zone "CM2", "CM1a", "CM1b", "CM1c" e "B8m").

A dette valutazioni vanno aggiunte le cogenti previsioni del P.A.I. che classifica le aree di cui innanzi in maniera diffusa ad "alta pericolosità idraulica" ed a "rischio molto elevato".

Da quanto innanzi discende la necessità di provvedere per la fascia costiera, relativamente alle nuove previsioni insediative, ad una complessiva rielaborazione che tenga conto delle criticità riscontrate di carattere ambientale, paesaggistico e della presenza del rischio idraulico rapportando comunque il

carico insediativo alla capacità ricettiva della costa."

Tutto ciò premesso, e sulla scorta della Relazione-parere del C.U.R. ristretto, datata 27/09/2007, qui in toto condivisa, si propone alla Giunta la non approvazione del P.R.G. del Comune di MASSAFRA con rinvio del Piano all'Amm.ne Comunale acchè provveda alla sua rielaborazione tenendo in debito conto le peculiarità ambientali e paesaggistiche del territorio in questione ed i rilievi in questa sede prospettati.

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 NON APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 della l.r. n. 56/80 per le motivazioni di cui alla relazione in premessa, il P.R.G. del Comune di MASSAFRA adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 31/10/2000 e con delibere di C.C. di esame delle osservazioni nn. 25, 26 e 33 rispettivamente del 2.5.2002, 9.5.2002 e 18.6.2002, con conseguente rinvio del Piano all'Amm.ne Comunale acchè provveda alla sua rielaborazione tenendo in debito conto le peculiarità ambientali e paesaggistiche del territorio in questione ed i rilievi contenuti nella Relazione-parere datata 27.09.2007 del Comitato Urbanistico Ristretto costituito ai sensi delle LL.RR. 24/94 e 8/98 (parte integrante del presente provvedimento);
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di MASSAFRA per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R. della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (da parte del Settore Urbanistico Regionale).

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
On. Nichi Vendola