



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 83 del 27/05/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 maggio 2008, n. 684

Conversano (Ba). Variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente. Art. 21 – Zone artigianali “Db” e art. 22 – Zone Annonarie “Dc”. Approvazione definitiva.

L'Assessore all'Assetto del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dall'ufficio 2 e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico regionale, riferisce quanto segue:

“ Il Comune di Conversano, dotato di P.R.G., N.T.A. e R.E. vigente, ha adottato, con delibera di C.C. n. 70 del 23/12/2005, una variante al P.R.G. riguardante le norme Tecniche di Attuazione delle zone territoriali omogenee artigianali Db e Dc.

La variante proposta, più in particolare, è relativa ad una variazione degli articoli n. 21 e 22 delle N.T.A. ed è riferita alla necessità di adeguare le altezze complessive dei manufatti, mediante la realizzazione di:

- un piano rialzato posto alla quota di + 0.40 m dal piano medio di campagna e di un'altezza interna netta di 3,50 m;
- un secondo piano fuori terra con un'altezza interna netta di 3,00 m, come stabilito dal D.P.R. n. 303/56 per gli ambienti lavorativi.

Gli atti in questione sono stati regolarmente pubblicati ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, e per gli stessi non risulta presentata alcuna osservazione e/o opposizione.

Con relazione n. 11 del 15/11/2006 il S.U.R., sulla base della istruttoria operata, ha ritenuto di condividere la variante normativa proposta per il solo art.21 (zona Db) ed ha espresso parere favorevole con condizioni.

Gli atti sono stati successivamente rimessi, per il parere di cui all'art. 16/co.8° della L.r. n.56/1980, al Comitato Urbanistico Regionale che nell'adunanza del 16/11/06 ha espresso parere favorevole condividendo le condizioni espresse nella relazione istruttoria del S.U.R..

La Giunta Regionale con delibera di G.R. n. 15 del 23/01/2007 ha approvato la variante in questione, condividendo in toto le condizioni espresse nella relazione istruttoria n. 11 del 15/11/2006.

Il Comune di Conversano con Delibera di C.C. n. 7 del 15/01/2008 ha controdedotto alla Delibera di G.R. n.15 del 23/01/2007, sulla base della relazione redatta dal Direttore ff. dell'Area urbanistica e LL.PP. condividendo in toto le motivazioni e conclusioni espresse nella stessa relazione.

Premesso quanto sopra di seguito si riporta quanto espresso nella relazione del SUR n. 11 del 15.11.2006 condivisa dal CUR giusto parere n. 32 del 16.11.2006 e dalla Giunta Regionale giusta Deliberazione n. 15 del 23.01.2007:

Nel merito della variante va innanzitutto rilevato quanto segue in ordine alla vigente normativa.

In particolare:

- l'altezza massima di 6,00 m. delle vigenti norme è da intendersi riferita alla possibilità di realizzazione di un unico piano fuori terra, ovvero tesa al soddisfacimento di esigenze di carattere tecnico-produttivo delle aziende insediabili;
- la indicazione di detta altezza massima comporta una eccessiva rigidità della tipologia produttiva delle aziende artigianali insediabili;
- nella zona De è insita una forte rigidità delle tipologie produttive insediabili, in quanto l'unica tipologia di carattere più propriamente produttiva è riferita a manufatti da adibire alla conservazione e la preparazione, a scopo di trasformazione e/o distribuzione di prodotti alimentari.

Tutto ciò premesso, ed al fine di consentire una migliore utilizzazione ai fini produttivi delle aree in questione, si ritiene di poter condividere quanto proposto dall'Amministrazione Comunale di Conversano limitatamente alle previsioni di cui alle Zone Artigianali Db ed alle seguenti condizioni:

- a) la maggiore altezza deve intendersi riferita esclusivamente ai manufatti produttivi, ovvero non può essere utilizzata in alcun modo per i manufatti destinati a residenza di qualunque tipo;
- b) gli indici relativi alla fabbricabilità territoriale e/o fondiaria devono intendersi non variati ad eccezione dei parametri relativi a:
 - piani fuori terra = n. 2;
- c) altezza = m. 7,50 (estradosso del solaio di copertura); ""

In merito a quanto approvato dalla G.R. con la citata deliberazione n. 15/2007 il Consiglio Comunale giusta Deliberazione n. 7 del 15.01.2008, ha così controdedotto:

""La relazione istruttoria del S.U.R. valuta negativamente la variante proposta dal Comune di Conversano per la Zona annonaria DC con motivazioni inerenti le tipologie costruttive insediabili.

Vero è che, a differenza della Zona Artigianale, la maggiore estensione degli insediamenti produttivi, in tale zona DC, comporta l'impiego di strutture prefabbricate a grandi luci e, in conseguenza, grandi spessori di tali strutture, travi di bordo, travi portanti e tegoli di copertura, che determinano insostenibili limitazioni alle altezze utili destinate all'attività lavorativa.

Anche per tali tipologie di insediamenti si ripropone il contrasto normativo per la palazzina servizi, per la quale è richiesto l'impiego di due livelli di piano fuori terra.

Esaminando ancora la relazione istruttoria del SUR., essa ritiene accoglibile la variante proposta per le sole Zone Artigianali DB, a condizione che rimangano invariati gli indici relativi alla fabbricabilità territoriale e/o fondiaria, e che la maggiore altezza sia destinata esclusivamente ai manufatti produttivi e vietata per i manufatti destinati a residenza.

Tali condizioni di fatto mettono nel nulla la proposta della Pubblica Amministrazione, in quanto impongono all'assegnatario delle aree nel P. I. P. di ridurre la superficie coperta del manufatto destinato all'attività produttiva del 25 per cento e di non applicare l'altezza massima di 7 50 m alla palazzina

servizi nella quale di solito è prevista la allocazione dell'abitazione del custode. Come già riferito, l'Amministrazione Comunale, nel suo intento programmatico in materia di disciplina degli insediamenti produttivi, ha inteso raccogliere le istanze degli assegnatari delle aree P.I.P. delle Zone Artigianali e delle Zone a carattere Annonario, i cui costi insediativi sono gravati dall'ammontare delle spese per la realizzazione delle infrastrutture primarie e delle opere di urbanizzazione secondaria.

A tale scopo ha adottato la variante in parola inerente l'altezza massima consentita per ovviare alle contraddizioni normative tra il Regolamento Edilizio vigente dal 1975 e le N.T.A. delle Zone previste nel P. R. G. approvato il 1984.

Invero la Variante proposta non contrasta con le disposizioni normative dettate dal D.M. 1444/68, in quanto non influisce sul dimensionamento delle aree destinate a standards urbanistici, che è correlato alla superficie territoriale della Zona produttiva omogenea. Per tale ragione il lieve incremento di volume introdotto dalla variante adottata per le Zone P.I.P. artigianali DB e a carattere annonario DC, non determina un incremento del carico insediativo ai fini del dimensionamento della superficie destinata a standards urbanistici. Peraltro l'invarianza della volumetria destinata agli alloggi di custodia pari a 400 mc lascia immutato il numero di residenti previsti dal P.I.P. originario.

Per le considerazioni espresse in precedenza si ritiene che il Consiglio Comunale può legittimamente adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 10 della L.R. n. 56/80, la delibera di controdeduzioni alla deliberazione di GR. n. 15 del 23/01/2007, pubblicata sul B.U.R.P. n. 22 del 13/02/2007 con le seguenti motivazioni:

a) La Variante al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale in data 23/12/2005 con atto n. 70, consente la variazione dell'altezza massima sia nel P.I.P. della Zona Artigianale DB, sia nel P.I.P. della Zona Annonaria DC, i cui lotti risultano già formati ed assegnati agli aventi titolo con procedura concorsuale, con conseguente variazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e/o fondiaria ed invarianza del rapporto di copertura;

b) Il D.M. 1444/68 prescrive all'art. 5 che la quantità minima di aree destinate a standards urbanistici per tali zone produttive, pari al 10 per cento, è rapportata alla superficie (e non già al volume) delle aree tipizzate e pertanto la Variante adottata con la delibera di C.C. n. 70 del 23/12/2005 non incide sul dimensionamento di tali aree già individuate con l'approvazione dei relativi P.I.P..."

Ciò premesso, ed entrando nei merito delle controdeduzioni prospettate dall'Amministrazione Comunale e rilevate la finalità di prevedere una altezza unica per le Zone Db e De pari a mt. 7,50, si ritiene di convenire con le stesse controdeduzioni comunali, con conseguente validità piena della disciplina urbanistica come adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 70/2005 e ciò a modifica di quanto precedentemente determinato con delibera di G.R. n. 15/2007.

Premesso quanto sopra, si propone alla Giunta, sulla scorta delle motivazioni di cui sopra, l'approvazione definitiva della Variante al P.R.G. in oggetto indicata del Comune di Conversano, nei termini innanzi prospettati.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura Finanziaria di cui alla l.r. n. 28/2001

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, 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'Assetto del Territorio;
- VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente f.f. 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'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, la Variante normativa alle vigenti N.T.A. adottata dal comune di Conversano con Delibera n. 70/2005. nei termini prospettati in relazione che qui per economia espositiva debbono ritenersi integralmente trascritti;
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Assetto del Territorio la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Conversano, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia Ufficiale e sulla g.u. (da parte del S.U.R.)

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola