



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 147 del 23/09/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 luglio 2008, n. 1376

Comune di Turi (Ba) – Art. 55 L.R. n. 56/80 “Variante di adeguamento al D.M. n. 1444 del 02/04/1968” del P.d.F. vigente.

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

"" Il Comune di TURI, dotato di P. di F. approvato con Decreto del Presidente della Regione n° 673 del 19/02/75, con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 14/09/2005 ha adottato una Variante di adeguamento al D.M. 2/04/1968 e alla L. R. n. 6/85 delle Zone "B" del Piano di Fabbricazione (P. d. F.).

Il suddetto Comune con nota prot. n. 3944 del 05/04/2007 ha fatto pervenire i seguenti atti:

a) Copia della Del. di C.C. n. 41 del 14/09/2005, avente per oggetto "Art. 16 - L. R. n. 56/80 -Variante di adeguamento al D.M. 02/04/1968 e alla L. R. n. 6/85 Zone "B" del Piano di Fabbricazione (P. d. F.)-

b) Elaborati scritto grafici

- Relazione e Norme Tecniche;;
- Tav. 1 - Piano di Fabbricazione vigente;
- Tav. 2 - Riporto del P.d.F. sull'aerofotogrammetrico;
- Tav. 3 - Variante;

c) Copia della Deliberazione di C.C. n. 08 del 01/03/2007 avente per oggetto: "Variante di adeguamento al D.M. 02/04/1968 e alla L. R. n. 6/85- Zone "B" del Piano di Fabbricazione. Esame e risposta alle osservazioni";

d) Attestazione di avvenuta pubblicazione della DCC n. 41/2005 all'Albo pretorio di questo Comune per 15 gg. consecutivi;

e) Avviso di deposito della variante presso la Segreteria del Comune di Turi, pubblicato all'albo pretorio per trenta giorni consecutivi;

f) Copia della nota n. 3898 di prot. del 04/04/2007 avente ad oggetto: "Specificazioni in ordine al comma 3 dell'art. 2 delle N. T. A. della variante al P. d. F. adottata con deliberazione di C.C. n. 41 del 14/09/2005, nella formulazione risultante a seguito delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 01/03/2007, in sede di risposta alle "osservazioni ", corredata della nota prot. n. 3457 del 26/03/2007 a firma di diversi tecnici privati operanti nel Comune di Turi.

Gli elaborati di variante, giusta certificazione in atti sopra riportata, sono stati pubblicati a norma di legge e nei confronti degli stessi sono state presentate n. 15 osservazioni.

A tale proposito, facendo seguito dell'esame delle osservazioni, l'Amministrazione comunale, si è determinata con la Delibera di Consiglio Comunale n. 08 del 01/03/07, così come di seguito:

Altresì, con detta deliberazione l'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere parzialmente la osservazione avanzata in sede tecnica da parte del dirigente dell'U.T.C. - Settore Urbanistica, circa la problematica relativa alle altezze massime contenute nell'art. 2 delle N.T.A. allegate alla variante proposta.

Dalla relazione tecnica emergono le considerazioni e le motivazioni poste a base della variante stessa, così come di seguito sinteticamente riportate:

- la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Turi, consistente in un P.d.F. approvato con D.P.G.R. n. 673 in data 19/02/1975, qualifica vaste "aree libere" quali "Zona di completamento "B", la cui utilizzazione è regolata dai seguenti parametri tecnico-urbanistici:

- I f.f. = mc/mq 5 H max = mt 20

Piani f.t. = n. 6;

- dette "aree libere" hanno una consistenza superficiera pari a mq. 341.130 ed hanno le caratteristiche proprie delle "Zone C" e, quindi, sono da considerarsi quali aree di espansione;

- nelle Zone "A" e "B" esistenti le aree a standard urbanistici presenti hanno una superficie pari a mq. 131.083;

- l'intero "centro urbano" risulta carente della indicazione di aree destinate a servizi ex art. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968;

In particolare dalla medesima relazione tecnica si evince:

Superficie complessiva

comparti Zone "B/C" = mq. 241.130;

Abitanti presenti al 2001

nel territorio comunale

(dati ISTAT) = n. 11.319;

Abitanti presenti al 2001

nel territorio comunale

(dati anagrafe) = n. 11.253;

Fabbisogno aree a standard al 2001

(ab. 11.253x18,00 mq) = mq. 202.554;

Fabbisogno aree a standard relativo al periodo 2002-2005 (ab. 5.236x18,00 mq) = mq. 94.248:

Totale fabbisogno = mq 296.802

Aree a standard presenti

nelle Zone "A e B" = mq 131.083;

Deficit regresso aree a standard = mq 165.719;

Superfici dei comparti da

acquisire mediante

cessione gratuita = % 69,00

Nel merito della variante proposta, ammissibile per gli aspetti amministrativi ai sensi dell'art. 55 della G.R. 56/80 (non essendo il Comune di Turi dotato di P.R.G. adeguato alla L.R. 56/80) in via preliminare si evidenzia che la variante urbanistica proposta sostanzialmente comporta:

a) riporto delle previsioni di PdF su cartografia aggiornata

b) individuazione delle "aree libere" non aventi le caratteristiche ed i requisiti di "Zone B" indicati all'art. 2, lett. B), del D.M. n. 1444/68; c- suddivisione delle stesse in n. 10 distinti comparti, giusta la TAV. 3, indicati con la sigla "B/C", la cui utilizzazione è subordinata alla formazione di Piani Attuativi, alla dotazione di aree per spazi pubblici ex art. 3 del D.I. n. 1444/68, ed alla cessione gratuita al Comune del 69% dell'area interessata per deficit pregresso; d- Specifiche "Norme Tecniche di Attuazione" per le "Zone B" e per le "Zone B/C", che con le integrazioni e/o sostituzioni di cui alla Delibera di C.C. n. 41 del 14.09.2005 (adozione) e della Del. di C.C. n. 8 del 01.03.2007 (esame osservazioni), le cui combinate disposizioni determinano il seguente testo:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ART. 1

La presente Variante di adeguamento del P. di F. al D.M. 02/04/68 e alla L.R. n° 6/85 esprime la sua validità esclusivamente all'interno delle Zone B del vigente P. di F.

Le aree esterne al perimetro delle Zone B, le zone del centro storico e quelle destinate a verde e servizi o altra destinazione continuano a mantenere validi le previsioni normative previste dal P. di F. vigente e dai Piani Attuativi.

ART. 2 ZONE B

Le aree riconfermate dalla presente Variante come Zone B mantengono validi gli indici ed i parametri previsti dalle Norme del P. di F. per le Zone B tranne che per i seguenti punti che vengono così ridefiniti e/o esplicitati: H max (altezza massima degli edifici)

L'altezza massima degli edifici è fissata a 10,50 m. per fabbricati costituiti da piano terra, primo e secondo piano;

- tuttavia, il secondo piano è possibile edificarlo solo se gli edifici esistenti nei lotti adiacenti abbiano un'altezza di metri 10,50 o siano già edificati per piano terra e due piani superiori.

Nei casi di lotti adiacenti edificati per piano terra o piano terra e primo piano, non si può edificare il secondo piano e non si può superare l'altezza massima dei lotti adiacenti già edificati. Aree a Standard

Secondo il D.M. 2.4.68 il permesso a costruire è subordinato alla cessione gratuita al Comune di aree prospicienti le strade nella misura di 9 mq/100 mc di nuova costruzione. La cessione delle aree standard deve essere contestuale al permesso a costruire. Nelle zone omogenee di tipo B, in luogo della cessione delle aree a standard, gli interventi previsti dal primo comma, limitatamente ai casi in cui è impossibile o estremamente difficoltoso lasciare le aree a standard, possono essere subordinati dall'amministrazione comunale alla monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al D.M. n. 1444/68, sulla base di 9 mq/abitante per un volume unitario di 100 mc/abitante, secondo il valore delle aree fabbricabili indicati nella planimetria annessa al Regolamento Comunale ICI approvato con deliberazione di C.C. n° 11 del 27.01.2003.

ART. 3 ZONE B/C

Le aree individuate dalla presente Variante come Zone B/C risultano interne al perimetro delle zone B del P. di F. vigente. In tali zone l'intervento è subordinato alla approvazione di un Piano di Comparto esteso a tutta la superficie compresa nei perimetri individuati dalla presente Variante (vedi tavola n° 3)

In tali Piani da redigere ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n° 6/79, devono essere previste le seguenti cessioni gratuite di aree a standard:

a) Cessione gratuita del 69% delle aree del comparto per il riequilibrio del deficit pregresso di superfici a standard ex art. n° 3,4 del D.M. 2/4/68;

b) Cessione gratuite di superfici per strade, zone di sosta e per le urbanizzazioni primarie.

Nella formazione di Piani di comparto relativamente alle rimanenti aree escluse quelle dei punti a) e b) del comma precedente si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Iff- Indice di fabbricabilità fondiario = 5 mc/mq

Rc - Rapporto di copertura = 40 %

Ds - Distanza dalle strade, secondo l'art. 9 del D.M. 2/4/68

Dc - Distanza dai confini, pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5 m

U.S. - Urbanizzazioni secondarie. Aree da cedere al Comune in aggiunta a quelle del punto a) e b) del primo comma pari a 18 mq/100mc. L'ampiezza minima delle nuove strade deve essere pari a 10 mt, salvo allineamenti prevalenti

Quando un comparto è definito da più maglie riportanti lo stesso numero di comparto, il piano attuativo deve obbligatoriamente includere tutte le maglie con tale numero.

Nella formazione dei Piani di Comparto i lotti già edificati vanno stralciati ai fini del computo delle superfici di comparto per la parte già vincolata ai fini dell'edificato.

All'interno dei comparti le nuove costruzioni dovranno arretrarsi dalle strade di un minimo di due metri dalle strade pubbliche, salvo allineamenti prevalenti preesistenti.

Per le costruzioni già esistenti che ricadono nei lotti stralciati dai piani attuativi, è possibile l'intervento di ristrutturazione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; gli ampliamenti sono ammessi nei limiti del 20% dei volumi esistenti purché all'interno dei volumi ammissibili dall'indice di zona.

Le aree comprese nei comparti, che sono state asservite a edifici già realizzati, in fase esecutiva devono essere escluse dal comparto.

ART. 4

AREE OGGETTO DI ACCORDO

PRELIMINARE

L'Amministrazione Comunale ha sottoscritto "Accordi preliminari di provvedimento" nei quali, a fronte del rilascio di una pluralità di concessioni edilizie, il concessionario si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla cessione delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie. Si permette l'attuazione di quando previsto in tali Accordi.

Alla scadenza temporale degli accordi già sottoscritti all'attualità ricadenti nelle zone B/C della presente variante, le aree residue non edificate, sono sottoposte alle destinazioni di zona previste dalla presente Variante.

Posto quanto sopra, e considerata che le finalità che si intendono perseguire con la variante proposta rientrano tra quelle ammissibili ex art. 55 della L.R. n. 56/80 e sono tese all'adeguamento del P.d.F. vigente alla vigente normativa urbanistica ovvero alla disciplina per il reperimento di aree per standard urbanistici a servizio della residenza nelle zone omogenee di tipo A e B del P.d.F. vigente nonché alla disciplina urbanistica delle zone omogenee B/C come individuate negli atti grafici, si ritiene la stessa variante ammissibile dal punto di vista tecnico -urbanistico a condizione che le nelle N.T.A all'art. 2,

comma 2, la indicazione di 9 mq/abitante sia sostituita con 18 mq/abitante.

Per quanto attiene alle osservazioni presentate ed oggetto di esame da parte del Consiglio Comunale (Delib. N. 8/2007) si ritiene di poter condividere quanto determinato dal Consiglio Comunale per le motivazioni riportate nello stesso atto consiliare.

Premesso quanto sopra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 della L.R. n. 56/80, si propone alla Giunta l'approvazione della Variante di adeguamento al D.M. 02/04/1968 del Piano Di Fabbricazione del Comune di Turi (BA), nei limiti e nei termini riportati in relazione.

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 e successive modifiche ed integrazioni

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 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'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 55 della L.r. n.56/1980, la Variante al P.d.F. adottata dal Comune di Turi con le deliberazioni Consiliari n. 41/2005 e n. 8/2007 per le motivazioni e considerazioni riportate in narrativa;
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Assetto del Territorio la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Turi, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola