



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 4 del 09/01/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 novembre 2008, n. 2271

Putignano (Ba) - Piano particolareggiato di inquadramento della zona A1 - Centro Storico, in variante al P.R.G. - Approvazione con prescrizioni e modifiche.

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

“Il Comune di Putignano (BA), munito di PRG approvato in via definitiva con delibera di G.R. n. 677 del 26/06/2000, con delibera di Commissario Straordinario n. 37 del 31/05/04 ha adottato, in variante al citato PRG, previo parere favorevole prot. 15520 del 31/05/04 del Dirigente UTC, il Piano Particolareggiato di Inquadramento della zona AI - Centro Storico (PPCS), redatto dal Dirigente UTC, in collaborazione con il Politecnico di Bari, e costituito dai seguenti elaborati:

1. Torno comprendente: Relazione Generale, Norme tecniche di attuazione - Abaco, Relazione Finanziaria;
2. Album comprendente i seguenti elaborati grafici:
 - A. Costituzione dell'edificato (n. 16 tavole)
 - B. Modalità d'uso e caratteristiche socio-economiche dei residenti (n. 6 tavole)
 - C. La forma del centro storico (n. 29 tavole)
 - D. Disciplina dell'edificato (n. 1 tavola).

Con successiva delibera di C.S. n. 51 del 17/06/04 è stata adottata l'integrazione delle Norme tecniche di attuazione del PPCS, con inserimento in coda al comma 1, lettera C), dell'art. 10 (pag. 7) del seguente periodo:

“Possono comprendere anche la modifica della dimensione del taglio degli alloggi (fusioni e divisioni delle unità minime di intervento) e il mutamento d'uso degli immobili con o senza opere.”

A seguito delle pubblicazioni degli atti (per gg. 30+30), sono state presentate n. 5 osservazioni, controdedotte con delibera di C.C. n. 23 del 28/06/05, previa relazione del Dirigente UTC prot. 5535 del 03/03/05 e parere della III Commissione Consiliare espresso nella seduta del 22/06/05 (prot.16136 del 23/06/05, provvisto a sua volta di connesso parere favorevole del Dirigente UTC pro-tempore), con le determinazioni di seguito riportate (e con modificazione degli elaborati del PPCS):

1. Osservazione Romanazzi Antonello: accolta;
2. Osservazione Mastrangelo Marascelli Giambattista + 2: respinta, salvo che per la correzione dell'errore grafico segnalato nella tav. D1;

3. Osservazione Sisto Sebastiano: la relazione del Dirigente UTC, articolando la presente osservazione in n. 4 punti, ne propone l'accoglimento limitatamente al punto "a" (integrazione della Relazione Finanziaria); il Consiglio Comunale ha fatto propria la suddetta proposta del Dirigente UTC, salvo che per il punto "c", per il quale il C.C. ha determinato l'accoglimento, con conseguente riformulazione dell'art. 48 delle Norme del PPCS;
4. Osservazione Lista Di Pietro: accolta solo il punto "c", mentre per il punto "h" (segnalazioni di imprecisioni nelle Norme) si comunica la correzione degli elaborati scritti del PPCS;
5. Osservazione Associazione Culturale La Chiancata (fuori termini): accolti solo i punti "a", "d" ed "f".

Gli atti tecnico-amministrativi di cui innanzi, comprensivi di scheda di controllo urbanistico, sono stati trasmessi con nota comunale prot.18161 del 13/07/05 e (previa richiesta regionale prot. 9605 del 15/11/06 di integrazioni) con nota comunale prot. 19032 del 09/05/08; in particolare, gli elaborati tecnici rimessi, adeguati a seguito delle osservazioni accolte (salvo art. 48 ed art. 10/C/1: vedasi punti 6 e 7 della delib. C.C. n. 23/2005) e riportanti aggiornamento a "febbraio 2005", sono i seguenti:

1. Tomo comprendente: Relazione Generale, Relazione Finanziaria, Norme tecniche di attuazione, Abaco;
2. Album comprendente i seguenti elaborati grafici:
 - A. Costituzione dell'edificato (n. 23 tavole)
 - B. Modalità d'uso e caratteristiche socio-economiche dei residenti (n. 6 tavole)
 - C. La forma del centro storico (n. 29 tavole)
 - D. Disciplina dell'edificato (n. 1 tavola).

Sono stati inoltre forniti i seguenti pareri, per i vincoli di tutela presenti sul territorio:

- con nota prot. 3426/07-109/08 in data 18/02/08, l'Ufficio del Genio Civile di Bari ha espresso parere, ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001, per il vincolo sismico, nei termini seguenti:

"Esaminata la documentazione (...), tenuto conto che il Piano Particolareggiato in oggetto non ricade in aree soggette alle misure di salvaguardia previste dal P.A.I., giusta attestazione sottoscritta dal Dirigente della V Ripartizione Tecnica Urbanistica ed Edilizia Ing. Giovanni Colaianni, si esprime parere favorevole esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni del medesimo intervento con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata, nel rispetto delle conclusioni riportate nella relazione geologica redatta dal geologo Dott. Massimiliano Giovanni De Venere";

- con nota prot. 8685 in data 25/05/07, la Soprintendenza B.A.P. di Bari, interpellata dal Comune, ha comunicato quanto segue:

"In riferimento alla questione in oggetto, si fa presente che il vigente ordinamento non pone a carico di questa Amministrazione alcun adempimento, nel caso specifico, in quanto la materia urbanistica è stata trasferita alle Regioni e agli Enti Territoriali."

Dall'istruttoria operata dal competente Ufficio del Servizio Urbanistica (SUR), giusta relazione n. 22 del 16/09/08, è risultato quanto nel prosieguo si espone testualmente.

Il PPCS interessa il nucleo più antico dell'abitato (compreso nell'anello viario costituito da Corso Umberto, Via Margherita di Savoia, Extramurale di Levante, Extramurale di Mezzogiorno), nel vigente PRG - cfr. "Tav. C10/10, giugno 1998"- perimetrato e classificato come zona omogenea "A1 - Centro Storico", nell'ambito della quale, peraltro, risultano ricompresi due complessi immobiliari destinati a "standard ex articolo 3 D.M. 1444/1968", specificatamente tipizzati come "b - aree per attrezzature di interesse comune" e corrispondenti al Teatro Comunale ed al compendio costituito dal Palazzo del Bali, Chiesa di S. Pietro, Chiesa del Convento Grande ed ex Convento delle Carmelitane e dalle unità immobiliari frapposte.

La zona A1 in esame è disciplinata dettagliatamente dagli artt. 39-40-41-42-43-44 delle NTE del PRG (che peraltro comprendono nella stessa zona - giusto art. 39, primo comma- anche “alcune aree immediatamente adiacenti perimetrate e tipizzate nelle tavole di Piano in scala 1:2000 e 1:1000”, non meglio identificate).

In particolare, l'art. 39 delle citate NTE del PRG prevede, tramite un “Piano Particolareggiato di Inquadramento” da attuarsi attraverso “Piani di Recupero urbanistico-edilizio”:

- il recupero degli edifici e dell'intera città antica e delle zone degradate;
- il mantenimento della popolazione attuale e della struttura del quartiere;
- il restauro conservativo e recupero igienico-sanitario delle unità residenziali, commerciali al dettaglio ed artigianali;
- il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali per residenza, commercio al dettaglio ed artigianato non nocivo;
- la possibilità di modifiche di destinazioni d'uso di edifici e locali per uso pubblico ed attività sociali, associative e culturali, in subordine per attività commerciali ed artigianali per i piani terreni, compatibilmente con le tipologie degli edifici, e per residenze per i piani superiori;
- l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà ed interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali del quartiere e della città;
- predisposizione ed utilizzazione, all'interno del patrimonio edilizio esistente, di abitazioni per l'alloggio permanente o a rotazione della popolazione residente nei fabbricati da restaurare.

Sono inoltre indicati: i contenuti del PPI e dei PR (art. 40), le destinazioni d'uso vietate e quelle consentite (art. 41), i tipi d'intervento consentiti (art. 42), le prescrizioni per i progetti (art. 43), la individuazione di tutta la zona A1 come zona di recupero ex art. 27 della L. 457/1978, con possibilità per i privati di proporre i PR (art. 44).

A fronte delle predette previsioni di PRG, il PPCS proposto indica, su una superficie di circa mq.82.000, un volume costruito di circa mc.600.000, cui fa corrispondere circa 5.000 vani, di cui non abitati 1.500 vani (360 particelle catastali, su un totale di 1.078); gli abitanti rilevati ammontano a 2.058 unità e 1.002 nuclei familiari, ai quali valuta che potrebbero aggiungersi 700 abitanti (considerando un indice di affollamento di 0,5, sui 1.500 vani non abitati).

Il PPCS definisce come “unità minime d'intervento” i fabbricati, coincidenti con la delimitazione di ciascuna particella catastale; nella tav. D1, peraltro, per alcuni immobili è individuato graficamente il “limite di interventi di ristrutturazione sottoposti a particolare attenzione e procedura”.

Le categorie di intervento previste sono le seguenti:

- A) Manutenzione ordinaria conservativa;
- B) Manutenzione straordinaria conservativa;
- C) Restauro - Risanamento conservativo;
- D) Ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione completa con ricostruzione), con interventi di tipo “A”, per edifici che sono stati sottoposti ad interventi di trasformazione interna e/o esterna, all'interno del volume preesistente, di tipo “B”, per edifici realizzati dopo il 1940 con volumetrie ed altezze del tutto incongrue (con previsione inoltre di riduzione dei volumi esistenti, da compensare con trasferimento in zona C del volume perduto, aumentato del 100% a favore del proprietario trasferente, e con incremento volumetrico pari al volume perduto a favore del proprietario ricevente; il tutto, dispone la norma proposta, in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie della zona omogenea ricevente di tipo C e con esonero della cessione di aree per standards urbanistici considerata la scarsa rilevanza degli interventi) ed infine di tipo “C”, per edifici realizzati lungo Via Margherita di Savoia, l'Extramurale a Levante, l'Extramurale a Mezzogiorno e Corso Umberto che attualmente risultano incompleti.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

residenziali, studi professionali, servizi ed associazioni, esercizi commerciali al dettaglio, botteghe artigiane di servizio, uffici privati e pubblici, edifici per lo spettacolo e la ricreazione, strutture ricettive ed alberghiere, alberghi diffusi, ristoranti, bar e locali per attività ricreative, agenzie di credito ed assicurazioni.

Sono viceversa vietate:

attrezzature commerciali tipo grandi magazzini e supermercati, depositi e magazzini all'ingrosso, stazioni di rifornimento carburanti, strutture direzionali del settore finanziario.

Ciò premesso, viene riferito che gli atti del PPCS in esame (elaborati progettuali ed atti istruttori comunali), come già precisato adottato in variante al PRG, giusta delibera di C.S. n.37/2004, non contengono alcuna individuazione ed esplicitazione degli aspetti di variante alla previgente strumentazione urbanistica generale del Comune di Putignano (oggetto dell'istruttoria ex art. 16 della L.r. n. 56/1980), fatta salva l'unica precisazione fatta dal Dirigente UTC nella propria relazione prot. 5535/2005, circa la disposizione di cui all'art. 10 delle Norme (di cui nel seguito).

Ad ogni buon fine, per quanto è stato possibile accertare d'ufficio in sede di istruttoria regionale, dal raffronto tra le tavole del vigente PRG e gli elaborati tecnici del PPCS può evincersi quanto di seguito specificato:

1. Perimetrazione e zonizzazione della zona A1

L'area di studio del PPCS coincide con la perimetrazione della zona A1 riportata nella citata "Tav. C10/10, giugno 1998" del vigente PRG (non comprendente, peraltro, le "aree immediatamente adiacenti perimetrate e tipizzate nelle tavole di Piano in scala 1:2000 e 1:1000", non meglio identificate all'art. 39/co. 1° delle NTE del PRG).

Per quanto attiene ai due già descritti complessi immobiliari destinati a "standard ex articolo 3 D.M. 1444/1968", presenti all'interno della predetta perimetrazione della zona A1, il PPCS attribuisce agli stessi (Tav. D1) la categoria d'intervento "Edifici pubblici e di culto. Restauro", eccezione fatta per le unità edilizie private corrispondenti alle particelle catastali nn. 443-541-542-436-435-434-433 (connesse e fraposte al compendio costituito dal Palazzo del Balì, Chiesa di S. Pietro, Chiesa del Convento Grande ed ex Convento delle Carmelitane).

Ciò stante, sul piano formale occorre puntualizzare che, in mancanza di una espressa ed esplicita volontà comunale in merito, per dette unità edilizie private deve assumersi riconfermata la destinazione a standards pubblici riveniente dal PRG vigente; peraltro, l'eventuale proposta di ritipizzazione degli stessi immobili risulta, dal punto di vista procedurale, incompatibile con le disposizioni dell'art. 21/co. 14° della L.r. n. 56/1980 (disciplinante l'approvazione del PP in variante).

2. Normativa tecnica

Per quanto attiene alla disciplina tecnica-architettonica degli interventi ed alle destinazioni d'uso ammissibili e vietate nell'ambito della zona A1, la normativa proposta risulta sicuramente approfondita ed accurata e nella sostanza conforme ai contenuti degli art.39 e segg. delle NTE del vigente PRG.

Occorre nel contempo rilevare ed evidenziare quanto segue:

a. Il PPCS ipotizza un incremento di 700 abitanti, in aggiunta alle 2.058 unità e 1.002 nuclei familiari rilevati all'attualità; rispetto al predetto carico insediativo complessivo, comportante un fabbisogno di aree a standards ex D.M. n. 1444/1968 da soddisfare di circa 50.000 mq. (2.758 ab. x 18 mq/ab.), non risulta condotta dal PPCS alcuna valutazione e verifica, peraltro necessariamente da riferirsi alle previsioni della strumentazione urbanistica generale vigente.

b. Con riferimento alla disposizione riportata nell'art. 10, punto "D - Ristrutturazione edilizia", interventi di

tipo "B" (pag. 9 delle Norme Tecniche), recitante quanto segue:

"La riduzione dei volumi esistenti sarà compensata con il trasferimento, in un comparto di zona C, del volume perduto (...) considerata la scarsa rilevanza degli interventi.",

detta disposizione, pur apprezzabile nelle finalità, appare quale generico indirizzo e priva di effettiva disciplina di pratica attuazione, in quanto non individuati i comparti di zona C "riceventi" (rispetto ai quali la norma in questione si pone in variante al PRG per gli indici e parametri e modalità esecutive) e non indicati concretamente i volumi in gioco; quanto innanzi, peraltro, in mancanza di uno specifico istituto di legge in materia

La predetta disposizione va pertanto soppressa.

Parimenti da depennare sono le seguenti ulteriori disposizioni:

c. autorizzazione di cambi di destinazioni d'uso (penultimo comma a pag. 14), in quanto gli stessi possono essere ammessi unicamente nell'ambito delle destinazioni d'uso già previste e disciplinate dalle norme del PRG e del PPCS;

d. rilascio di agibilità in deroga (ultimo comma a pag. 14), in quanto non sono ammissibili deroghe alle norme igienico-sanitarie vigenti;

e. acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Architettonici (pag. 8, in calce al punto 3; pag. 9, in calce ai punti A e B; pag. 10, in calce al punto C), in quanto - alla luce peraltro della comunicazione prot. 8685/2007 della citata Soprintendenza - parere necessario unicamente per gli immobili soggetti a vincolo di tutela ex D.Lgs. n. 42/2004, come già disciplinato dal decreto stesso.

Con riferimento, infine, alle osservazioni dei cittadini, sono state condivise le determinazioni di merito assunte in sede comunale, giusta relazione del Dirigente U.T.C. prot. 5535/2005 e delibera di C.C. n. 23/2005, subordinatamente ai rilievi innanzi espressi.

Successivamente gli atti sono stati rimessi al Comitato Urbanistico Regionale (CUR), per il parere di cui sia all'art. 16/co. 8° (per gli aspetti di variante al PRG) e sia all'art. 21/co. 5°-6° (per i vincoli di tutela) della L.r. n. 56/1980, che in merito, con atto n. 43/2008 nell'adunanza del 02/10/2008, ha assunto parere favorevole all'argomento, facendo propria la relazione istruttoria SUR n. 22 del 16/09/08.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta l'approvazione della variante al P.R.G. relativa al Piano Particolareggiato di Inquadramento della zona AI - Centro Storico del Comune di Putignano, adottato con delibere di C.S. n. 37/2004 e n. 51/2004 e con delibera di C.C. n. 23/2005, conformemente agli esiti istruttori e con le prescrizioni e modifiche di cui alla relazione SUR n. 22 del 16/09/08 ed al parere CUR n. 43 del 02/10/08, in precedenza riportate ai punti 1 e 2, in ordine alle quali il Consiglio Comunale di Putignano adotterà le proprie decisioni di adeguamento e/o controdeduzioni, ai sensi dell'art. 16 - undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della Lr. n. 7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/2001 e S.M. e I."

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa 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;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- Di fare propria la relazione dell'Assessore all'Assetto del Territorio, nelle premesse riportata;
- Di approvare con prescrizioni e modifiche, di conseguenza, ai sensi dell'art. 16 - decimo comma - della L.r. n. 56/1980, la variante al P.R.G. relativa al Piano Particolareggiato di Inquadramento della zona AI - Centro Storico del Comune di Putignano, adottato con delibere di C.S. n. 37/2004 e n. 51/2004 e con delibera di C.C. n. 23/2005, conformemente agli esiti istruttori e con le prescrizioni e modifiche di cui alla relazione SUR n. 22 del 16/09/08 ed al parere CUR n. 43 del 02/10/08, in precedenza riportate ai punti 1 e 2 e qui intese - per economia espositiva - riproposte;
- Di invitare il Consiglio Comunale di Putignano ad adottare le proprie decisioni di adeguamento e/o contro deduzioni in merito alle suddette prescrizioni e modifiche, ai sensi dell'art. 16 -undicesimo comma - della L.r. n. 56/1980;
- Di demandare al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Putignano (BA), per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- Di provvedere alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola
