



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 82 del 09/06/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 maggio 2009, n. 736

Comune di Torremaggiore. Variante al P.R.G. per area da destinare ad insediamenti produttivi. Delibera di C.C. n. 48 del 02/08/2006.

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

“Il Comune di Torremaggiore (Fg), dotato di PRG vigente, con nota prot. n. 18627 del 29/10/2007, acquisita presso lo scrivente Settore con prot. n. 9467 del 29/11/2007 ha inviato duplice copia degli elaborati scritto-grafici relativi ad una variante dello stesso P.R.G. finalizzata alla individuazione di un'area per insediamenti produttivi, in ampliamento di una zona PIP esistente ed esaurita.

Elenco elaborati scritto - grafici:

1. Copia della Delibera di C.C. n. 48 del 02/08/2006 avente ad oggetto “Variante al PRG - zona P.I.P.”
2. Delibera di C.C. n. 40 del 09/08/2007 avente ad oggetto: “Controdeduzioni osservazioni variante P.R.G., specifica per gli insediamenti produttivi - approvazione variante P.R.G., specifica per gli insediamenti produttivi”,
3. Certificazione di avvenuto deposito e pubblicazione;
4. Relazione illustrativa
5. Norme Tecniche di Attuazione;
6. Tav. 1 - Ambito della variante in relazione alle previsioni del PRG vigente;
7. Tav. 2 - Ambito della variante in relazione allo stato di fatto aerofotogrammetrico;
8. Tav. 3 - Ambito della variante e zonizzazione urbanistica di progetto;
9. Tav. 4 - Ambito della variante e misure fondiari;
10. Tav. 5 - Piano Urbanistico Esecutivo: schema particolareggiato del primo comparto di attuazione;
11. Tav. 6 - Piano Urbanistico Esecutivo: assetto catastale e ditte interessate
12. Tav. 7 - Piano Urbanistico Esecutivo: limiti di identificabilità dei lotti
13. Tav. 8 - Piano Urbanistico Esecutivo: schema delle reti di urbanizzazione primaria

La deliberazione di C.C. n. 48/2006, come da certificazione in atti, risulta essere stata regolarmente pubblicata nonché essere stata oggetto di osservazioni, il cui esame è stato operato con la deliberazione di C.C. n. 40 del 09.08.2007.

Alla Del. di C.C. n. 40/07 risultano allegati i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa (Versione controdedotta);
2. Norme Tecniche di Attuazione (Versione controdedotta);

3. Tav. 1 - Ambito della variante in relazione alle previsioni del PRG vigente (Versione controdedotta);
4. Tav. 2 - Ambito della variante in relazione allo stato di fatto aerofotogrammetrico (Versione controdedotta);
5. Tav. 3 - Ambito della variante e zonizzazione urbanistica di progetto (Versione controdedotta);
6. Tav. 4 - Ambito della variante e misure fondiari (Versione controdedotta);
7. Tav. 5 - Piano Urbanistico Esecutivo: schema particolareggiato del primo comparto di attuazione (Versione controdedotta);
8. Tav. 6 - Piano Urbanistico Esecutivo: assetto catastale e ditte interessate (Versione controdedotta);
9. Tav. 7 - Piano Urbanistico Esecutivo: limiti di identificabilità dei lotti (Versione controdedotta);
10. Tav. 8 - Piano Urbanistico Esecutivo: schema delle reti di urbanizzazione primaria (Versione controdedotta);

A seguito di richiesta chiarimenti avanzata dal S.U.R., con nota prot. n. 1044/2° del 31/01/2008, il Comune di Torremaggiore con nota prot. 3882 del 04/03/2008, acquisita al protocollo regionale con n. 2403 del 13/03/2008 ha inviato i chiarimenti richiesti.

Gli atti tecnico-amministrativi sopra indicati sono stati oggetto di istruttoria da parte del Servizio Urbanistica Regionale, giusta relazione n. 03 del 19 marzo 2009 dalla quale si evidenzia quanto segue.

In via preliminare si specifica che la variante proposta adottata in via definitiva con Delibera di C.C. n. 40 del 09/08/2007, deve essere intesa come un ampliamento della zona PIP esistente ed ormai esaurita nella sua capacità insediativa; la variante risulta caratterizzata come di seguito si rappresenta.

Localizzazione

L'area, individuata nella parte sud - orientale del centro abitato, è collocata a ridosso della Strada Provinciale n. 30 Torremaggiore - San Severo, in continuità con l'insediamento produttivo esistente, per una superficie territoriale complessiva di 142 ha circa.

Il perimetro individuato per tale variante include l'area PIP, della superficie complessiva di ha 23 circa, individuata dal PRG vigente che ad oggi risulta completamente occupata, nonché un'area attigua destinata da PRG ad Autoparco, della superficie complessiva di ha 6,00 circa, ma di fatto occupata da piccoli insediamenti produttivi.

Aspetti urbanistici

L'area in oggetto all'attualità risulta così tipizzata:

- Zona E - agricola (ha 113 circa)
- Zona F - Autoparco (ha 6,00 circa)
- Zona D - PIP (ha 23,00 circa)

La variante è così articolata:

- Zona di rispetto della viabilità
- Zona destinata a verde pubblico
- Zona destinata a verde pubblico attrezzato per servizi
- zona per attrezzature sportive e ricreative
- zona per verde privato di rispetto degli edifici esistenti
- zona per attrezzature di interesse generale
- zona per attrezzature tecniche di interesse generale
- zona per insediamenti terziari di completamento
- zona per insediamenti terziari di espansione
- zona per insediamenti produttivi di completamento
- zona per insediamenti produttivi di espansione
- aree destinate a parcheggio

- interventi sottoposti a vincolo PAI di pericolosità idraulica

Aspetti vincolistici

L'area individuata per la variante è interessata dalla seguente vincolistica:

- PUTT/P Puglia

- Ambiti Estesi di tipo C - valore distinguibile
- Ambiti Distinti - Acque pubbliche Torrente Radicosa

- Piano Assetto Idrogeologico

La superficie della variante è classificata come:

- Zona ad alta pericolosità idraulica per la parte situata a nord della S.P. n. 30
- Classe di Rischio R4 per l'area contermini alla S.P. n. 30

- Ambito sismico

L'intera superficie della variante, unitamente a tutto il territorio comunale, è assoggettato da vincolo sismico.

Specifiche di attuazione

All'interno dell'ambito territoriale complessivo, la variante individua il Primo Comparto di Attuazione, destinato a soddisfare le esigenze e le richieste già avanzate.

Per tale comparto, la variante propone un piano esecutivo con progetto unitario, così come stabilito dall'art. 4, comma 2 delle N.T.A. allegate; questo primo comparto di attuazione è situato in diretta connessione con l'area PIP esistente, per una superficie complessiva di ha 30 circa, destinata in parte alle urbanizzazioni primarie, in parte alle fasce di rispetto e in parte alla superficie fondiaria per i lotti.

Il suddetto comparto è interamente destinato a insediamenti produttivi, artigianali e piccolo - industriali per un numero totale pari a 44 lotti; a questi ultimi va aggiunto il lotto n. 18460 per il quale valgono le disposizioni transitorie di cui all'art. 3.13 - zona produttiva - con disposizione transitoria in accoglimento di un'osservazione al piano adottato.

Le attività ammesse per tali aree sono tutte quelle artigianali e industriali, ad esclusione di quelle classificate a rischio rilevante; è consentita la vendita dei prodotti dell'azienda e di quelli assimilabili alla medesima categoria.

Per la suddetta area valgono i seguenti indici:

- Superficie territoriale = mq. 15.000 min
- It = 0,4 mq/mq
- H max = 12 m
- Parcheggi = 1 posto ogni 100 m di superficie costruita

Ciò premesso, esaminati gli atti, allo stato non risulta acquisito alcun parere delle Autorità preposte alla gestione dei diversi vincoli (vincoli sismico, vincolo PAI).

Nel merito della proposta di variante si rileva quanto in appresso riportato.

Aspetti urbanistici

Per gli aspetti generali è da evidenziare che la proposta comunale di formazione e localizzazione di una nuova zona D destinata ad impianti produttivi deve essere inserita e studiata alla luce della nuova pianificazione in vista della redazione del PUG.

In particolare, la proposta di variante interessa una superficie complessiva di ha 142 circa, comprendente anche la zona PIP esistente, la cui necessità non è supportata da una opportuna analisi dimensionale, rilevando nel contempo che la stessa proposta individua aree da destinare a servizi non

strettamente connesse alla zona produttiva, ma più propriamente riferite ad attrezzature di interesse generale relative all'intero centro abitato.

In particolare è da evidenziare che all'interno della pianificazione dell'area si individua un "primo comparto di attuazione" (ha 30 circa), per il quale è stata predisposta in uno alla variante la progettazione urbanistica esecutiva, al fine di soddisfare nell'immediato le richieste di suoli per l'insediamento di altrettanti impianti produttivi.

Aspetti vincolistici

PUTT/P

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, parte dell'area posta a nord - est della S.P. n. 103 è interessata da

- vincolo A.T.E. di tipo "C" - di valore distinguibile
- vincolo A.T.D. - "idrografia superficiale" (acqua pubblica - Torrente Radicosa) ed è coinvolta sia l'area di pertinenza che l'area annessa.

Per quanto riguarda la presenza di ulteriori beni distintivi si evidenzia che l'area posta a sud della S.P. n.103 appare essere interessata dai seguenti beni non censiti nel PUTT/P nonché illustrati nell'osservazione "Carlucci": Masseria "Nuova" delle Cisterne, "Botte di Divisione" di un antico Acquedotto Teanense sotterraneo e numerose cisterne.

PAI (Piano Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico della Puglia)

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, parte dell'area posta a nord della S.P. n. 103, nonché l'area di pertinenza e la rispettiva area annessa alla strada stessa è interessata dalla presenza di un ambito assoggettato alla tutela del PAI:

- rischio idrogeologico
- pericolosità idraulica

Posto quanto sopra, sulla scorta dei dati innanzi riportati, il S.U.R. ha ritenuto di poter condividere quanto proposto dal Comune di Torremaggiore limitatamente all'area indicata come "Primo Comparto di Attuazione" (ha 30,00 circa), che sostanzialmente comporta il raddoppio del PIP esistente in continuità con l'area produttiva, ed all'area indicata con la tipizzazione di "Zona per insediamenti terziari di completamento", con stralcio della rimanente superficie in considerazione sia della notevole superficie interessata, del notevole carico urbanistico di nuova previsione e della importante rilevanza in ordine al più generale assetto del territorio (più propriamente da considerarsi in sede di nuova pianificazione generale già avviata dal Comune di Torremaggiore come innanzi rilevato).

Altresì, più in particolare, per l'area tipizzata quale "Zona per insediamenti terziari di completamento" (già "Zona F - Autoparco") si prescrive che la stessa, attesa la presenza di manufatti di diverse tipologie non coerenti con le precedenti tipizzazioni (Zona F e Zona Agricola), dovrà essere oggetto di successivo e separato "Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o. privata finalizzato anche al recupero e riqualificazione dei manufatti preesistenti.

Inoltre, per quanto riguarda il cd "Primo Comparto di Attuazione", in relazione alla vincolistica operante, si ritiene di dover precisare che, in sede di controdeduzioni, il Comune dovrà far pervenire la seguente documentazione:

a) in ordine al P.A.I. = parere della A.d.B. Puglia e/o Servizio Difesa Suolo della Regione Puglia circa le aree interessate dalla zona "ad alta pericolosità idraulica" e dalla zona "rischio R4";

b) in ordine ai beni paesaggistici = relazione paesaggistica circa le aree di pertinenza e le relative aree

annesse dei beni eventualmente presenti;

c) in ordine alla presenza di vincolo sismico = parere del Genio Civile ex art. 13, L. n. 64/74.
Osservazioni

Nel merito specifico delle osservazioni, fermo restante che nei nuovi grafici non risulta essere evidenziata la localizzazione delle osservazioni né risulta evidente l'avvenuto accoglimento e/o rigetto, il S.U.R. ha ritenuto di dover precisare quanto segue:

Successivamente il CUR con propria relazione-parere n. 9 del 19/03/2009 nei seguenti termini:

“ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, nei termini e con le prescrizioni e puntualizzazioni di cui alla relazione istruttoria d'ufficio n. 03 del 19/03/2009 (allegata), in toto fatta propria.”

Sulla scorta di quanto innanzi permesso, si propone alla Giunta di approvare - ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 - la variante al P.R.G. per gli insediamenti produttivi, adottata dal Comune di Torremaggiore (Fg) con delibera di C.C. n. 48 del 02/08/2006, nei termini del parere del C.U.R. n. 09/2009, qui in toto condiviso e parte integrante del presente provvedimento”

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:

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, 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 d'Ufficio f.f. e dal Dirigente del Servizio;

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, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980 e per le motivazioni di cui alla relazione sopra riportata la Variante al PRG del Comune di Torremaggiore adottata con Del. di C.C. n. 48 del 02.08.2006, nei termini del parere del C.U.R. n. 09/2009, qui in toto condiviso e parte integrante del presente provvedimento”

- Di RICHIEDERE al Consiglio Comunale di Torremaggiore apposito provvedimento di controdeduzioni e/o adeguamento alle prescrizioni richiamate nel parere del CUR n. 09/2009 e ciò ai sensi dell'art. 16

della L.R. 56/1980;

- DI DEMANDARE al competente Servizio Urbanistica Regionale la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Torremaggiore, 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