



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 142 del 09/09/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 luglio 2009, n. 1388

Putignano (Ba). Incoerenza urbanistica relativa ad un'area triangolare di via Turi del P.R.G. di Putignano. Delibera di C.C. n. 25 del 15.04.2009. Presa d'atto.

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

“Il Sindaco del Comune di Putignano, con nota del 9 luglio 2008 prot. n. 27625, ha segnalato all'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio una incoerenza negli atti del P.R.G. vigente rilevata dal Dirigente della IIIa Ripartizione Tecnica “Urbanistica-Edilizia”, con propria relazione n. 27455 dell'8/7/2008, relativa ad un area di forma triangolare prospiciente la via Turi.

In particolare il Dirigente della IIIa Ripartizione Tecnica Comunale con la predetta relazione n. 27455/08 nell'evidenziare una mancata coerenza normativa tra il dato cartografico ed il testo dell'art. 58 delle N.T.E. di P.R.G., regolante l'edificazione nell'area in questione, richiedeva all'Amministrazione Comunale la necessità di segnalare, quanto rilevato, all'Organo Regionale per effettuare le opportune verifiche in ordine alle diverse fasi del P.R.G. approvato.

A seguito della predetta nota sindacale n. 27625/08 l'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio con nota n. 8429/C in data 30/09/2008 ha convocato, presso i propri Uffici, una specifica Conferenza di Servizi tenutasi in data 10/10/2008 con successivo aggiornamento al 10/11/2008.

Nella seduta del 10.11.08, conclusiva della Conferenza di Servizi, le parti intervenute hanno unanimemente convenuto testualmente:

“... che l'area triangolare in questione, sita in via Turi, a seguito delle complesse vicende procedurali sopra descritte, sia rimasta destinata come ambito tipizzato B1, e come tale sottoposta alla disciplina delle zone omogenee di tipo “B1” di P.R.G.

A tutela dell'interesse pubblico la conferenza conviene che nel caso di specie, per gli interventi edilizi realizzabili nella zona in questione, in considerazione della mancata considerazione della stessa ai fini del computo del fabbisogno di aree per servizi, nel corso del procedimento di approvazione del P.R.G., debba escludersi la possibilità di monetizzazione degli standards urbanistici con obbligo del reperimento della quantità minima di mq. 18/ab. Previsti dall'art. 3 del D.M. n. 1444/68.”

Le predette determinazioni conclusive operate in sede di Conferenza di Servizi si basano sulle considerazioni tecnico - procedurali di seguito riportate:

- “ESAMINATI E VERIFICATI i documenti in atti, relativi all'iter complesso di approvazione del P.R.G., richiamati ed allegati in stralcio all'anzidetta relazione dirigenziale;

- CONSIDERATO che dall'esame degli atti in questione possono essere evidenziate e segnalate le seguenti circostanze:

Letture Grafica

1) Nella tavola denominata "B5- 25" di Progetto del P.R.G., adottato con delibera del Commissario "ad acta" n. 1 del 28/04/1989 si è riscontrato che l'indicazione specifica con le sigle "RCA" e "PR" è posta all'interno delle due maglie di forma rettangolare, delimitate dalla viabilità di P.R.G. e di superficie quasi identica; la stessa tavola non contiene alcuna indicazione per l'area triangolare in questione, circostanza questa che induce ad escludere l'accorpamento della stessa area alla contigua maglia rettangolare soggetta a Piano di Recupero.

Ed infatti, diversamente, ove il P.R.G. avesse voluto associare l'area triangolare alla contigua maglia rettangolare, l'indicazione grafica "PR" e "RCA" andava localizzata anche nella stessa area triangolare o comunque in posizione tale da consentirne un intelligibile accorpamento.

2) L'espressione letterale utilizzata dal progettista del P.R.G. nella stesura dell'art. 58 delle NTE del P.R.G. per descrivere i due comparti da sottoporre a Piani Particolareggiati di Recupero: "Sulla tavola in scala 1:2000 di P.R.G., con il simbolo della zona 81, è perimetrata un'area con l'indicazione PR (V. Turi in adiacenza con il passaggio a livello della FF.S-E) che deve essere sottoposta a due Piani P. di Recupero edilizio-urbanistico (legge n. 457 - agosto 78), secondo la maglia stradale di P.R.G.". Inoltre, nello stesso articolo si dice: "Per gli edifici residenziali da realizzare nell'ambito di ciascun P.R., è prevista la cubatura massima di mc. 5.250 pari ad un totale di mc. 10.500 nell'insieme dei due P.R.". Orbene, solo una soluzione che considera aree praticamente di pari superficie come quelle indicate graficamente nella tavola "B5-25" di P.R.G. e descritte nell'art. 58 delle NTE del P.R.G., può essere congruente con la previsione di sottoporre allo stesso trattamento volumetrico di edilizia residenziale, pari a mc. 5.250, i due ambiti da sottoporre a due distinti P.P. di R.

Diversamente, considerando una diversa suddivisione in maglia dell'intera zona "B1" (su via Turi in adiacenza al passaggio a livello FF.S.E.) si sarebbe creata una evidente sperequazione sia in termini dimensionali che di volumetrie realizzabili.

In particolare detta diversa individuazione delle aree tipizzate come zona "B1" avrebbe determinato una maglia di forma trapezoidale quasi doppia di quella rettangolare (delimitata dalla viabilità di P.R.G. più prossima all'esistente via della Repubblica); il tutto a parità di volumetria residenziale (mc. 5.250) realizzabile a norma dell'art. 58 delle N.T.A. di P.R.G. in ciascuna delle maglie così definite.

3) L'osservazione n. 22 del Progettista del P.R.G., arch. Giuliano CESARI, nella fase di adozione del Piano, relativamente all'art. 58 delle pagg. 58 e 59 delle NTE, testualmente recita: "per maggior chiarezza la fine del primo capoverso va così riscritta: "...78); la suddivisione tra i due PR è costituita dalla nuova strada di Piano più vicina al Viale della Repubblica". Inoltre, conclude con l'espressione: "Considerazioni: considerato che il triangolo di territorio tra V. Turi, la Ferrovia e l'opificio (1) [(1): Deville, n.d.r.] esistente, per i vincoli cui è soggetto, è di fatto inedificabile, si potrebbe pensare ad un suo vincolo di inedificabilità ed al suo stralcio dalle aree soggette ai PR". In sintesi, nella sua osservazione il Progettista del P.R.G. chiarisce per iscritto l'esatta individuazione fisica delle due aree soggette ai due Piani Particolareggiati di recupero, divise dalla nuova strada di Piano più vicina a Viale della Repubblica e riportata già nell'originaria stesura della tavola "B5-25" dell'adottato P.R.G., esprimendo la "considerazione" che l'area triangolare in questione è di fatto inedificabile e da stralciare dalle aree soggette ai PR.

4) Sull'osservazione del Progettista del P.R.G., il Commissario ad acta prende atto della delimitazione ed attuazione dei due comparti, ma non accoglie la "considerazione" di stralciare dagli stessi l'area triangolare. Con questa decisione, inconsapevolmente, si pongono le premesse che hanno portato all'attuale indeterminazione urbanistica dell'area triangolare in questione. Infatti, l'osservazione n. 22 del

Progettista del P.R.G., limitatamente all'area triangolare di via Turi, ed il parere espresso su di essa dal Commissario ad acta, non sono stati resi congruenti tra loro né dal Commissario "ad acta" né dai successivi pareri espressi rispettivamente dal S.U.R. e dal C.U.R. nella fase di approvazione del P.R.G. con prescrizioni e condizioni, avvenuta con delibera di G.R. n. 5046 del 29/10/1996. Né tanto meno, tale operazione poteva essere svolta dal Consiglio Comunale in fase di controdeduzioni con deliberazione n. 45 del 16/07/1998 ed, infine, dalla Giunta regionale con la deliberazione n. 677 del 26/06/2000 di approvazione definitiva del P.R.G.

5) In data 26/02/2004, in sede di attuazione del P.R.G., con delibera commissariale n. 13, assunta con i poteri del C.C., è stato approvato in via definitiva il Piano di Recupero di iniziativa privata del comparto di via Turi (zona RCA), comprendente le aree coincidenti con la maglia rettangolare più lontana a Viale della Repubblica e quindi immediatamente contigua all'area triangolare; in data 08/04/2004 con delibera commissariale n. 22, assunta con i poteri del C.C., è stato approvato in via definitiva il Piano di Recupero di iniziativa privata del comparto di Via Turi ad Est (zona RCA), comprendente le aree coincidenti con la maglia rettangolare più vicina a Viale della Repubblica. Dall'esame della documentazione scritto-grafica allegata ai suddetti Piani risulta che nella redazione degli stessi è stata prevista una edificazione di carattere residenziale pari a complessivi mc. 10.500, suddivisi equamente fra i due compatti, vale a dire la cubatura massima prevista dall'art. 58 delle N.T.E. del vigente P.R.G. Dalle suddette approvazioni dei P.R. relativi alle due maglie di P.R.G. contigue all'area triangolare, discende che l'area di forma triangolare residua è esclusa da entrambi i comparii senza attribuzione di alcuna volumetria, ancorché tipizzata come zona di completamento di tipo "B1" (vedere tav. B5-25).

Da quanto innanzi riviene che l'area triangolare non può ritenersi soggetta alla disciplina del P.R.G. ex art. 58 delle N.T.A., bensì alla disciplina più generale delle zone omogenee di tipo "B1" del P.R.G. vigente.""

In data 15.04.2209 il Consiglio Comunale di Putignano con atto n. 25 ha, tra l'altro, deliberato testualmente:

- DI CONFERMARE all'area triangolare non inclusa nella perimetrazione dei Piani di Recupero d'iniziativa privata di via Turi ad Ovest e ad Est, già approvati e convenzionati, la disciplina urbanistica della zona omogenea di tipo "B1", normata dall'art. 52 delle NTE di PRG, con l'introduzione della seguente prescrizione riferita agli interventi edilizi da realizzarsi in questa zona: "deve essere esclusa ogni possibilità di monetizzazione degli Standards Urbanistici con l'obbligo del reperimento della quantità minima di mq. 18/ab, previsti dall'art. 3 del D.M. n. 1444/68";
- DI TRASMETTERE copia della presente deliberazione al Settore Urbanistico Regionale, per l'adozione dei provvedimenti di competenza.""

Quanto innanzi in relazione agli accertamenti operati in sede di Conferenza di Servizi Comune-Regione che portano a ritenere che l'area triangolare ubicata in via Turi non è soggetta alla disciplina del P.R. ex art. 58 delle N.T.A., bensì alla disciplina più generale delle zone omogenee di tipo "B1" del P.R.G. vigente e che comunque a tutela dell'interesse pubblico per gli interventi edilizi realizzabili nella zona in questione, in considerazione della mancata considerazione della stessa ai fini del computo del fabbisogno di aree per servizi, nel corso del procedimento di approvazione del P.R.G., debba escludersi la possibilità di monetizzazione degli standards urbanistici con obbligo del reperimento della quantità minima di mq. 18/ab., previsti dall'art. 3 del D.M. n. 1444/68.

Tutto ciò premesso e per le motivazioni sopra richiamate si propone alla Giunta, la presa d'atto di quanto stabilito dal Comune di Putignano, ad esito della Conferenza di Servizi Comune - Regione del 10/11/2008, con delibera di C.C. n. 25 del 15.04.2009 in ordine alla destinazione come zona di

completamento "B1" e relativa disciplina urbanistica (art. 52 delle NTE di PRG) dell'area di forma triangolare ubicata alla via Turi non inclusa nella perimetrazione dei Piani di Recupero d'iniziativa privata di via Turi ad Ovest e ad Est, già approvati e convenzionati.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL ART. 4 - COMMA 4° LETT. e) DELLA L.R. 7/97. "COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELL4 LR. N. 28/01"

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 alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.D. e del Dirigente di Servizio;

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 PRENDERE ATTO, per le motivazioni prospettate in relazione, di quanto stabilito dal Comune di Putignano, ad esito della Conferenza di Servizi Comune - Regione del 10/11/2008, con delibera di C.C. n. 25 del 15.04.2009 in ordine alla destinazione come zona di completamento "B1" e relativa disciplina urbanistica (art. 52 delle NTE di PRG) dell'area di forma triangolare ubicata alla via Turi non inclusa nella perimetrazione dei Piani di Recupero d'iniziativa privata di via Turi ad Ovest e ad Est, già approvati e convenzionati;

- DI DEMANDARE al competente Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Putignano, per gli ulteriori adempimenti di competenza;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del SUR).

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