



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 74 del 26/04/2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 febbraio 2010, n. 462

Cerignola (Fg). Interpretazione ed applicazione dell'art. 17.3 della N.T.A. di P.R.G. relativo alle zone omogenee "B2/tu". Delibera del Sub Commissario Prefettizio n. 133 del 30.10.2009. 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 Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di CERIGNOLA, con nota del 9 settembre 2009 prot. n. 24648, chiedeva la collaborazione del competente Assessorato all'Assetto del Territorio della Regione Puglia per la risoluzione delle problematiche connesse all'attuazione del progetto di "sostituzione edilizia degli immobili tra via XX Settembre - Milano - Borsellino" ricadenti nella zona omogenea "B2/tu" del P.R.G. vigente.

Con nota prot. n. 1945/SP del 30.09.2009 l'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio comunicava al Commissario Straordinario del Comune di Cerignola, in riscontro alla predetta richiesta, che la problematica prospettata, avente carattere generale, andava affrontata in sede di specifica Conferenza di Servizi all'uopo convocata per il giorno 12 ottobre 2009.

In sede di Conferenza di Servizi si è rilevato quanto testualmente di seguito si riporta:

“Il giorno 12 ottobre 2009, alle ore 12.00, presso la sede dell'Assessorato all'Assetto del Territorio della Regione Puglia, giusta convocazione prot. n. 26793 del 01/10/2009, si sono riuniti:

1. Assessore all'Assetto del Territorio, prof.ssa Angela Barbanente;
2. Dirigente Servizio Urbanistica regionale, ing. Nicola Giordano;
3. Funzionario Servizio Urbanistica, geom. Nicola Loschiavo;
4. Dirigente Settore Edilizia e Ambiente del Comune di Cerignola, ing. Custode Amato. per la risoluzione delle problematiche connesse alle disposizioni normative di cui all'oggetto.

L'ing. Custode Amato, in rappresentanza dell'Amm.ne Comunale, in esito alle problematiche emerse in sede di attuazione del P.R.G. ritiene opportuno preliminarmente riferire quanto segue:

Il PRG vigente nel Comune di Cerignola è stato approvato in via definitiva con la Deliberazione n. 1482 del 5 ottobre 2004, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 123 del 20 ottobre 2004.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, le zone omogenee di completamento 'B' vengono regolamentate all'art. 17 che si riporta integralmente di seguito:

Art. 17 - Zone B di completamento.

La zona omogenea B è individuata e perimetrata nelle tavole del PRG ai sensi del D.I. 2.4.1968, n.

1444. Comprende parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A, a prevalente funzione residenziale.

Nella zona omogenea B sono ammessi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione degli insediamenti esistenti, oltre che interventi di realizzazione di nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna sottozona di cui ai seguenti articoli.

#### 1) Prescrizioni particolari per l'edificazione

Le prescrizioni relative alle modalità degli interventi di recupero, ai criteri finalizzati alla conservazione morfologica e tipologica ed alle caratteristiche esteriori dei fabbricati sono contenute nella scheda allegata al n. 1AB

2) Usi consentiti abitazioni, residenze collettive, scuole dell'obbligo, scuole superiori, verde attrezzato, verde pubblico, attrezzature collettive in genere, attrezzature religiose, attrezzature istituzionali e amministrative, attrezzature sanitarie, pubblici esercizi, parcheggi, attrezzature tecnologiche, attrezzature culturali, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, centri commerciali e direzionali nei limiti massimi di mq 1500 di s.l.p. esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio alle attività residenziali non molesto e non inquinante, attrezzature per soggiorno temporaneo, attrezzature di servizio al turismo.

#### 3) Articolazione in sottozone

La zona B è articolata nelle seguenti sottozone:

- B11 e B12 di primo ampliamento urbano;
- B2/ru di riassetto urbano;
- B2/tu di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- B3 di recente formazione;
- B4 esterna al centro edificato;
- B5 consolidata nelle frazioni.

In particolare, le Zone Omogenee B2/tu sono regolamentate all'art. 17.3 come segue:

#### 17.3 - Zona B2/tu di trasformazione urbanistica ed edilizia

Il Piano classifica zona urbana di trasformazione urbanistica ed edilizia le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, finalizzati al recupero residenziale di aree oggi a destinazione prevalentemente industriale ed artigianale.

#### 1) Modalità di attuazione

1. Sono subordinate ad intervento edilizio diretto le opere di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo.

2. Sono subordinati a P.A., esteso all'intero comparto perimetrato, salva l'individuazione di unità minime d'intervento, gli interventi comportanti;

- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione;
- nuova edificazione.

Indici e parametri:

- It max = 1,5 mc/mq;
- He max = m 12;
- Dc = pari a 1/2 di He, con minimo di m 5, salvo costruzioni a confine preesistenti;
- De min = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all'interno del comparto;

- Ds min = m 5, fatti salvi gli allineamenti preesistenti o quelli richiesti dall'amministrazione comunale;
- S2 min = 0,375 mq/mq di St.

## 2) Prescrizioni particolari

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà, nell'approvazione dei P.A., di imporre distanze diverse da quelle sopra prescritte in relazione a nuovi allineamenti ed arretramenti.

Le aree per l'urbanizzazione secondaria, indicate nella misura minima dovuta, saranno obbligatoriamente identificate all'interno dei comparti e non potrà esserne offerta la monetizzazione nemmeno parziale quale alternativa alla cessione diretta.

## 3) Prescrizioni particolari per la "Villa Ducale"

Gli interventi relativi alla 'Villa Ducale' sono subordinati alla preliminare approvazione di P.A. esteso all'intero comparto perimetrato e predisposto conformemente al progetto di massima allegato alla scheda normativa n. 3B.

Nella scheda sono altresì indicati gli indici ed i parametri urbanistici e l'entità e la localizzazione delle aree di cessione.

## 4) Usi consentiti

Sono consentite le destinazioni indicate nell'art. 17, punto 2) che precede.

Le aree urbane ricadenti in dette zone sono le seguenti:

- 1) 1tu: Area compresa tra Viale Russia e Via Mestre (già distillerie Franceschinelli);
- 2) 2tu: Area compresa tra Via San Samuele, Variante S.S. 16 Adriatica, Corso Scuola Agraria e Viale Terminillo, già sottoposta a Piano Attuativo approvato (Piano di Lottizzazione approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con la deliberazione n° 49 del 29/09/2003);
- 3) 3tu: Area compresa tra Via XX Settembre, Via Milano, Viale P. Borsellino e Via Com.te de Pinedo (Molino e Pastificio Tamma);
- 4) 4tu: Area compresa tra Via Sardegna, Via Puglia, Via XX Settembre e Via Basilicata (ex Mulino De Sortis);
- 5) 5tu: Area compresa tra Via Civitavecchia, Via Madonna di Ripalta e Via Formia (Mulino Sacco);
- 6) 6tu: Area compresa tra Via Melfi, Via Chieti e proprietà private;
- 7) 7tu: Area compresa tra Via Napoli, Via Tomba dei Galli, Via Foggia e proprietà private (Campo Sportivo).

Nella fase attuativa, per la parte inerente alla sostituzione, si è constatata la difficile applicazione della norma riferita alle zone omogenee B2tu, tanto da richiedere pareri a consulenti esterni, senza che questi abbiano in maniera definitiva concordato una univoca interpretazione della norma citata (art. 17.3), fino a richiedere (nota prot. n. 24646 del 9.09.2009) alla Regione Puglia una collaborazione che ponga certezze nell'applicazione della norma da parte di questo Comune.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, in accoglimento della richiesta, rilevato che la problematica posta riveste carattere generale, ha ritenuto utile convocare una specifica Conferenza di Servizi per il giorno 12 ottobre 2009, alle ore 12,00, presso la sede dell'Assessorato Regionale, con la nota prot. n. 26793 del 1° ottobre 2009.

Tutto ciò premesso, e sulla scorta della disciplina urbanistica che regola le zone omogenee in questione, la Conferenza condivide quanto segue:

“La norma deve essere interpretata integrando le disposizioni dell'art. 17.3 con quelle inerenti all'art. 17.3 co. 1, punto 2, e inoltre con quelle inerenti alla classificazione degli interventi edilizi di cui all'art.8 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Sembra evidente che le disposizioni dell'art. 17 vadano applicate in modi diversi a seconda della classe

di intervento edilizio interessata ex art. 8, laddove per gli interventi di sostituzione edilizia nonché per quelli di ristrutturazione edilizia sono previsti rispettivamente:

- “il mantenimento del medesimo volume ma con incremento della s.l.p.” (art. 8 punto 2);
- “la conservazione delle medesime caratteristiche tipologiche e formali, del medesimo volume e della medesima superficie lorda di pavimento” (art. 8, punto 1).

Ne consegue che la norma prevista per le zone B2/tu (art.17.3) che prescrive specifici indici e parametri (It max = 1,5 mc/mq; He max = m 12; Dc = pari a 1/2 di He, con minimo di m 5, salvo costruzioni a confine preesistenti; De min = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all’interno del comparto; Ds min = m 5, fatti salvi gli allineamenti preesistenti o quelli richiesti dall’amministrazione comunale; S2 min = 0,375 mq/mq di St.) non si applica per gli interventi di cui alle classi 1) e 2) dell’art. 8.

Peraltro, per quanto attiene specificamente agli interventi di sostituzione edilizia, rafforza tale interpretazione la definizione, a norma del punto 2) dell’art. 8, degli interventi di sostituzione edilizia quali: “opere di ristrutturazione edilizia, attuate anche con demolizione parziale”, la quale è coerente con l’ipotesi di mantenimento del medesimo volume prevista anche per la ristrutturazione.

L’applicazione della norma deve essere comunque correlata al punto 2) “prescrizioni particolari” dell’art.17.3 al fine di garantire il reperimento delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura minima dovuta all’interno dei comparti stessi.

Quanto sopra non rappresenta variante urbanistica e pertanto è sottoposto a semplice presa d’atto da parte, del Consiglio Comunale di Cerignola e, successivamente, della Giunta Regionale.”

A seguito delle risultanze della suddetta Conferenza di Servizi il sub Commissario Straordinario del Comune di CERIGNOLA con atto n. 133 in data 30.10.2009 ha deliberato testualmente:

“1) alla luce delle conclusioni espresse dalla Conferenza di Servizi del 12 ottobre 2009, di prendere atto della seguente interpretazione dell’art. 17.3 delle vigenti N.T.AS. di PRG:

“La norma deve essere interpretata integrando le disposizioni dell’art. 17.3 con quelle inerenti all’art. 17.3, co. 1, punto 2, e inoltre con quelle inerenti alla classificazione degli interventi edilizi di cui all’art. 8 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Sembra evidente che le disposizioni dell’art. 17 vadano applicate in modi diversi a seconda della classe di intervento edilizio interessata ex art. 8, laddove per gli interventi di sostituzione edilizia nonché per quelli di ristrutturazione edilizia sono previsti rispettivamente:

- “il mantenimento del medesimo volume ma con incremento della s.l.p.” (art. 8 punto 2);
- “la conservazione delle medesime caratteristiche tipologiche e formali, del medesimo volume e della medesima superficie lorda di pavimento” (art. 8, punto 1).

Ne consegue che la norma prevista per le zone B2/tu (art. 17.3) che prescrive specifici indici e parametri (It max = 1,5 mc/mq; He max = m 12; Dc = pari a 1/2 di He, con minimo di m 5, salvo costruzioni a confine preesistenti; De min = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per edifici all’interno del comparto; Ds min = m 5, fatti salvi gli allineamenti preesistenti o quelli richiesti dall’amministrazione comunale; S2 min = 0,375 mq/mq di St.) non si applica per gli interventi di cui alle classi 1) e 2) dell’art. 8.

Peraltro, per quanto attiene specificatamente agli interventi di sostituzione edilizia, rafforza tale interpretazione la definizione, a norma del punto 2) dell’art. 8, degli interventi di sostituzione edilizia quali: “opere di ristrutturazione edilizia, attuate anche con demolizione parziale”, la quale è coerente con l’ipotesi di mantenimento del medesimo volume prevista anche per la ristrutturazione.

L’applicazione della norma deve essere comunque correlata al punto 2) “prescrizioni particolari” dell’art. 17.3 al fine di garantire il reperimento delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura minima dovuta all’interno dei comparti stessi.

Quanto sopra non rappresenta variante urbanistica e pertanto è sottoposto a semplice presa d’atto, del

Consiglio Comunale di Cerignola e, successivamente, della Giunta Regionale”;

2) di disporre che il Dirigente del Settore Edilizia ed Ambiente provveda a:

- trasmettere copia della presente deliberazione agli Uffici Regionali competenti per la presa d'atto definitiva da parte della Giunta Regionale,
- di procedere, ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241, alla pubblicità del presente provvedimento, mediante affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione sul sito ufficiale del Comune di Cerignola.””

Tutto ciò premesso e per le motivazioni sopra richiamate si propone alla Giunta, la presa d'atto di quanto stabilito dal Comune di CERIGNOLA, ad esito della Conferenza di Servizi Comune - Regione del 12.10.2009, con delibera del sub Commissario Straordinario n. 133 del 30.10.2009 in ordine all'interpretazione ed applicazione dell'art. 17.3 delle N.T.A. di P.R.G. relativo alle zone omogenee “B2/tu”.

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 DELLA L.R. 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.O., del Dirigente di Ufficio 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 CERIGNOLA, ad esito della Conferenza di Servizi Comune - Regione del 12.10.2009, con delibera del sub Commissario Straordinario n. 133 del 30.10.2009 in ordine all'interpretazione ed applicazione dell'art. 17.3 delle N.T.A. di P.R.G. relativo alle zone omogenee “B2/tu”.
- DI DEMANDARE al competente Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di CERIGNOLA, 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

---