



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 96 del 04/07/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 340

CASAMASSIMA (BA) - Piano Regolatore Generale. Approvazione definitiva.

L'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

""Con delibera di CC n.55 del 02/10/95 il Comune di Casamassima ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale del proprio territorio.

Con delibera n. 1641 del 07/12/99 la Giunta Regionale - sulla scorta della relazione - parere in data 23/09/99 del Comitato Ristretto ex LL.RR. 24/94 e 8/98 - ha approvato il predetto Piano, con prescrizioni e modifiche d'Ufficio tese a ricondurre le scelte urbanistiche comunali nell'ambito delle disposizioni legislative, normative e regolamentari vigenti in materia ed afferenti - in sintesi - ai seguenti specifici aspetti ed elaborati della pianificazione proposta:

### 1. SETTORE RESIDENZIALE

Come emerso dalle previsioni di PRG, si è rilevato un consistente esubero di insediamento previsto, che il progettista ha quantificato nel 10,6% circa, pari a 991 stanze; anche la stima del 10% delle residenze nel DIP (114 stanze) è risultata non giustificata e sottostimata.

In considerazione di quanto detto, si è ritenuto di appianare il suddetto esubero con lo stralcio delle zone "ER" che comportano una edificabilità di 993 stanze, riconducendolo nell'alveo del dimensionamento secondo i Criteri della Delib. G.R. n. 6320/89.

### 2. SETTORE PRODUTTIVO (ZONE D)

La particolare realtà produttiva di Casamassima, relativa alle preesistenze ed all'equilibrato disegno di Piano (zone DIT), ha consentito la conferma delle nuove proposte, collegate funzionalmente con la rete ferroviaria, pur rilevandosi la singolare e particolare ipotesi di lavoro legata al parametro della cosiddetta "riallocazione" di ben 1.652 posti lavoro su un totale di 3.210.

### 3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sono state introdotte modifiche, rettifiche ed integrazioni ai seguenti articoli e parti del testo proposto:

art. 2.05, comma 3; art. 2.05, comma 5; art. 2.06, comma 4; art. 2.06, comma 9;  
art. 2.08, punti 1 e 2; art. 2.08, comma 4; art. 2.09, comma 1; art. 2.11, comma 2;  
art.2.27; art. 3.10.

### 4. OSSERVAZIONI

Si è concordato con quanto determinato dal Consiglio Comunale con le citate delibere, salvo per quanto sotto riportato:

- Osservazioni nn.: 04) Savino Stefano, 11) Giacoma Viterbi/Barialto e 34) Michele Pastore (parzialmente accolte dal CC): si è confermato l'accoglimento nei limiti della prescrizione di cui al punto 3.3.1 della relazione - parere del Comitato (art. 2.05 delle NTA).

- Osservazione n. 40) Ripartizione tecnica del Comune: l'osservazione, parzialmente accolta, è composta da numerosi punti; per i punti per i quali il Consiglio Comunale dice "è sostanzialmente accoglibile" si è concordato con le determinazioni assunte; per gli altri punti per i quali il disposto del Consiglio Comunale recita "il contenuto della osservazione può ritenersi non essenziale", salvo più chiara determinazione del Consiglio Comunale stesso in sede di controdeduzioni (attesa la genericità della espressione di volontà comunale), si è espresso parere di rigetto.

Per quanto attiene inoltre ai ricorsi pervenuti direttamente all'Assessorato, non sono stati presi in esame gli stessi, in quanto non preventivamente esaminati dal Consiglio Comunale.

Il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni comunali ai sensi dell'art. 16, 11° comma, della L.R. n. 56/80.

Ciò stante, con delibera di CC n. 22 del 14/06/2000 il Comune di Casamassima ha adottato le proprie determinazioni e controdeduzioni in ordine alle prescrizioni e modifiche regionali, approvando i seguenti elaborati, a firma del Prof. Ing. G. Fuzio:

1. Relazione di controdeduzioni;
2. Norme Tecniche di attuazione;
3. Regolamento Edilizio;
4. Tavola D.1 - Territorio comunale;
5. Tavola D.2 - Territorio urbano;
6. Tavola D.3 - Territorio costruito;
7. Tavola E.1 - Viabilità dei PRG nel territorio urbano;
8. Tavola E.2 - Attuazione dei PRG nel territorio urbano.

Detti atti e grafici sono stati rimessi con note com.li prot. 8751 dell'11/07/2000 e prot. 10457 del 05/09/2000.

La delibera CC n. 22/2000, si precisa, comprende la relazione UTC del 09/06/00, in ordine alle controdeduzioni proposte dal Progettista del Piano.

Ciò premesso, nel merito delle determinazioni e controdeduzioni assunte dal Comune di Casamassima, in rapporto alle prescrizioni e modifiche regionali, si rappresenta quanto segue:

#### 1. SETTORE RESIDENZIALE

La presente prescrizione, consistente nella riclassificazione - per l'acclarata necessità di ridimensionamento degli insediamenti residenziali - della zona "ER" (residenziale estensiva, con indice di fabbricabilità fondiaria di 0, 10 mc/mq) a zona agricola normale "EN" (con indice di 0,05 mc/mq, di cui 0,03 per la residenza di servizio), viene controdedotta, nel senso della sostanziale riproposizione della destinazione prospettata nel Piano adottato (attività agricola con possibilità di insediamento di attività complementare di tipo residenziale con concessione edilizia onerosa, comunque finalizzata al mantenimento delle caratteristiche paesaggistico/ambientali derivanti dalla conduzione agricola dei siti, anche per il mantenimento/recupero di strutture esistenti), con contestuale riduzione dell'indice fondiario al valore della citata zona agricola normale (0,05 mc/mq, di cui massimo 0,03 destinati alla residenza).

Quanto innanzi viene motivato dalla necessità di riqualificare con un assetto urbanistico "definitivo" la zona ER in questione che, ricompresa tra l'attuale centro abitato e la strada statale, ha perso la destinazione produttiva (allocazione di risorse a fini produttivi), trasformandosi in aree periferiche di "attesa fondiaria".

Nel merito delle determinazioni comunali proposte, va considerato che risulta in ogni caso ribadito il prevalente carattere di zona per attività agricola della zona "ER" in questione e che l'indice fondiario per le residenze, proposto in questa fase, è quello fissato dal Piano per le zone agricole ordinarie (zone "EN") - peraltro riveniente dall'art. 7/punto4 del DM 02/04/68 n. 1444; va considerato altresì che detto indice di 0,03 mc/mq comporta la riduzione del carico insediativo della zona "ER", riconducendolo ai limiti fissati per le zone agricole dal già citato art. 71 punto 4 del DM 1444/68.

Per quanto innanzi, preso atto inoltre delle motivazioni addotte, si ritengono accoglibili le controdeduzioni nei termini proposti dall'Amm.ne Com.le.

## 2. SETTORE PRODUTTIVO (ZONE D)

Restano riconfermate le previsioni dei PRG per il presente settore, salvo l'adeguamento delle disposizioni normative (art. 2.11 delle N.T.A. - zone DIT, di cui nel seguito).

## 3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Art. 2.05 (zone produttive - norme generali), comma 3: stante quanto prescritto in merito con la delibera GR 1641/99), è necessaria la sostituzione dell'intero terzo comma in questione, nei termini già precisati (di seguito ribaditi):

"Per gli insediamenti produttivi non connessi alle attività agricole, già presenti nelle zone EN alla data di adozione del PRG, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione; è consentito l'aumento del volume esistente nella misura massima del 10% per esigenze tecnologiche e/o di servizio".

2. Art. 2.05, comma 5: stante quanto prescritto in merito con la delibera GR 1641/99, è necessaria la sostituzione dell'intero quinto comma in questione, nei termini già precisati (di seguito ribaditi):

"Nelle, zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero ed al riuso del patrimonio esistente anche mediante ristrutturazione.

Per gli interventi su edifici sottoposti dal PRG a tutela paesaggistica, (sono quelli individuati nella tavola D.1) oppure vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939, vale quanto riportato al punto 2 dell'art. 2.07. "

3. Art. 2.06 (zone EN), comma 4: la presente prescrizione risulta accolta dall'Amm.ne Com.le.

4. Art. 2.06, comma 9: la presente prescrizione risulta accolta dall'Amm.ne Com.le.

5. Art. 2.08 (zone ER), punti 1 e 2: per quanto attiene alle zone ER (residenziale estensiva), vale quanto già detto al precedente punto 1 (settore residenziale); resta pertanto fissato, per dette zone, l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,05 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinati alla residenza.

6. Art. 2.08 (zone EA e ES), comma 4: stante quanto prescritto in merito con la delibera GR 1641/99, è necessaria la riconferma della riclassificazione delle zone EA ed ES in questione come zone EN - agricole normali; quanto innanzi in relazione in particolare alle disposizioni dell'art. 51, punto "g" della L.R. 56/80. Resta evidente che l'intero art. 2.08 delle NTA va opportunamente rettificato alla luce di detta riclassificazione, eliminando i riferimenti alle zone EA ed ES di cui trattasi (rettifica del punto 1 e soppressione dei punti 3, 4 e 5 del testo adottato).

7. Art. 2.09 (zone EZ), comma 1: la presente prescrizione risulta accolta dall'Amm.ne Com.le, con rettifica dell'indice al valore di mc/mq 0,05, di cui 0,03 mc/mq per la residenza.

8. Art. 2.11 (zone DIT), comma 2: la presente prescrizione risulta accolta dall'Amm.ne Com.le.

9. Art.2.27 (zona edificata - zona omogenea di tipo B): la presente prescrizione (riduzione dell'indice fondiario da 7 a 5 mc/mq) risulta accolta dall'Amm.ne Com.le, con la puntualizzazione - al fine di consentire la realizzazione della strada complanare alla sede ferroviaria prevista dal PRG, ed al fine altresì di assicurare omogeneità di comportamento della P.A. (v. accoglimento osservazione n. 22) - che l'unità operativa minima di intervento rimane individuata nell'intera area già fondiaria di pertinenza dell'edificio, compresa quella che diventa sedime della strada di PRG; l'applicazione dell'indice fondiario di 5 mc/mq riguarda pertanto l'intera unità operativa minima come sopra individuata.

Per quanto innanzi, preso atto delle addotte motivazioni di interesse pubblico e di omogeneità di comportamento della P.A., si ritengono accoglibili le controdeduzioni nei termini proposti dall'Amm.ne Com.le.

10. Art. 3.10 (comparti di intervento e fasi di attuazione): stante quanto prescritto in merito con la delibera GR 1641/99, è necessaria la sostituzione dell'ultimo capoverso in questione, nei termini già precisati (di seguito ribaditi):

"Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato alla esistenza delle urbanizzazioni primarie".

#### 4. OSSERVAZIONI

Si precisa che in questa sede vengono prese in considerazione unicamente le osservazioni nn. 4, 11, 34, e 40, oggetto di specifica trattazione nell'ambito della Relazione - parere del CUR del 23/10/99, restando in toto riconfermate, per tutte le altre osservazioni, le determinazioni già assunte dal Comune di Casamassima con le delibere CC nn. 53/96 e 85/96 ed espressamente riconfermate nel citato provvedimento regionale:

- osservazioni nn 4, 11 e 34, accolte dal CUR "nei limiti della prescrizione di cui al punto 3.3.1" (art. 2.05, zone produttive - norme generali, comma 3): si conferma l'accoglimento nei termini già determinati, ribaditi con il presente provvedimento (punto 3.1 in precedenza riportato);

- osservazione n. 40, accolta dal CUR in riferimento ai punti per i quali il Consiglio Comunale dice che "è sostanzialmente accoglibile", e rigettata invece per gli altri punti per i quali il Consiglio dice che "il contenuto dell'osservazione può ritenersi non essenziale", salvo più chiara determinazione del Consiglio stesso in sede di controdeduzioni, attesa la genericità della espressione di volontà comunale (in questa sede si precisa, vengono presi in considerazione unicamente questi ultimi punti dell'osservazione, come di seguito specificato):

1. punti B.2, B.3, B.4, B.5 e B.7 l'Amm.ne Com.le non ha puntualizzato alcuna ulteriore determinazione in merito: resta pertanto confermato il rigetto già determinato con il precedente provvedimento regionale;

2. punto B.6: si conferma il rigetto già determinato con il precedente provvedimento regionale, in quanto le specificazioni operate in questa fase dall'Amm.ne Com.le afferiscono ad aspetti normativi nuovi (risolto per i fabbricati d'angolo), rispetto a quanto oggetto di precedente trattazione ed esame da parte del Consiglio Comunale con la delibera CC 53/96 (linea di gronda dei tetti).

Ancora in ordine alle osservazioni, per quanto riguarda quella a firma di Birardi C. e quella a firma di Ciccarella N. - Ragone T., esaminate dal Comune di Casamassima con la delibera CC n. 85/96, va ribadito, sulla scorta della pertinente segnalazione operata nella relazione UTC del 09/06/2000 (allegato B della delibera CC 22/2000), quanto di seguito:

osservazione Birardi C. (osservazione n. 48): si conferma l'accoglimento determinato dal Comune con la delibera CC 85/96;

osservazione Ciccarella N. - Ragone T. (osservazione n. 49): si conferma il rigetto determinato dal Comune con la delibera CC 85/96.

Il tutto come peraltro già chiaramente determinato con la Relazione - parere del CUR del 23/09/99 (pag. 9, punto 3.4, primo capoverso) e riconfermato con la delibera GR 1641/99 (pag. 4, punto 4, secondo capoverso; pagg. 5 e 6, terzo capoverso).

Infine, va preso atto delle correzioni di errori materiali proposte per l'art. 3.3, punti 3 e 4, del Regolamento Edilizio, afferenti all'altezza massima dei sottotetti ed alle maggiori altezze delle autorimesse e delle aree porticate.

Sulla scorta di quanto innanzi, può procedersi all'approvazione definitiva del PRG del Comune di Casamassima in argomento, con l'introduzione negli elaborati delle seguenti prescrizioni conclusive:

**A) ELABORATI DI CONTRODEDUZIONE ED ADEGUAMENTO ADOTTATI CON DELIB. CC N. 22 DEL 14/06/2000**

In detti elaborati si inserisce, nel frontespizio, quanto segue:

"Il presente elaborato ha valenza meramente esplicativa delle previsioni e norme del PRG così come modificate ed integrate a seguito della delibera di GR n. 1641/99, delle controdeduzioni ed adeguamenti adottati con la delibera di CC n. 22/2000 e delle determinazioni conclusive regionali, e non sostituisce il corrispondente elaborato adottato del Comune di Casamassima con delibera di CC n. 55/95.

Il presente elaborato, inoltre, vale nei limiti di adeguamento e controdeduzioni alle prescrizioni regionali

di cui alla delibera di GR n. 1641/99, non risultando ammissibile - nella presente fase - alcuna ulteriore modificazione dell'azzonamento, delle norme e delle previsioni del PRG come in precedenza adottato".

## B) NORME TECNICHE DI ESECUZIONE, TESTO ADOTTATO CON DELIB. CC N. 22 DEL 14/06/2000

In detto elaborato si inserisce quanto segue:

1. Art. 2.05 (zone produttive - norme generali), comma 3: si sostituisce come segue:

"Per gli insediamenti produttivi non connessi alle attività agricole, già presenti nelle zone EN alla data di adozione del PRG, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione; è consentito l'aumento esistente nella misura massima del 10% per esigenze tecnologiche e/o di servizio".

2. Art.2.05, comma 5: si sostituisce come segue:

"Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero ed al riuso del patrimonio esistente anche mediante ristrutturazione.

Per gli interventi su edifici sottoposti dal PRG a tutela paesaggistica (sono quelli individuati nella tavola D.1) oppure vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939, vale quanto riportato al punto 2 dell'art. 2.07".

3. Art. 2.08 (zone EA e ES): le zone "EA" e "ES" sono riclassificate come zone "EN" normali e pertanto:

- al primo comma si sopprimono le parole "EA", "ES" e "di tipo agrituristico (zona EA) o sportivo/tempo libero (zona ES)";

- si sopprimono interamente il 3°, il 4° ed il 5° comma: in calce all'articolo si inserisce:

"Le zone EA e ES sono riclassificate come zone agricole normali EN, disciplinate dall'art. 2.06".

- Art. 3.10 (comparti di intervento e fasi di attuazione): si sostituisce l'ultimo capoverso come segue:

"Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato alla esistenza delle urbanizzazioni primarie".

## C) OSSERVAZIONI

Si conferma l'accoglimento delle seguenti osservazioni, nei limiti di cui alle determinazioni comunali assunte con delibera CC n. 53/96 e n. 85/96:

1, 6, 7, 9, 18, 22, 23, 30, 35, 36, 37, 41, 48.

Si conferma il rigetto delle seguenti osservazioni, per le motivazioni di cui alle determinazioni comunali assunte con delibera CC n. 53/96 e n. 85/96:

2, 3, 5, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49.

Si conferma l'accoglimento delle seguenti osservazioni, nei limiti di cui alla prescrizione conclusiva B/1 del presente provvedimento (meramente confermativa delle determinazioni già assunte con la delibera Gr n. 1641/99): 4,11,34.

Osservazione n. 40 (UTC): si conferma l'accoglimento nei limiti di cui alle determinazioni comunali assunte con delibera CC n. 53/96 e si conferma il rigetto dei rimanenti punti dell'osservazione stessa (punti B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, e B.7).

Ricorsi Del Re Antonia e Pesce Concetta Caporale, pervenuti direttamente all'Assessorato: non si prendono in esame gli stessi, in quanto non preventivamente esaminati dal Consiglio Comunale.

In ordine, infine, alle disposizioni di legge in materia di beni soggetti ad "usi civici", si precisa che il territorio del Comune di Casamassima non risulta interessato (per quanto è possibile riscontrare dagli elaborati dei PUTT regionale del paesaggio e dei beni ambientali, adottato con delibera di GR n. 6496 dell'11/10/94) da suoli sottoposti ai citati "usi civici".

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di approvare definitivamente, ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80, il PRG del Comune di Casamassima, adottato con delib. CC n. 55/95, n. 53/96 e n. 85/96 (esame osservazioni dei cittadini) e n. 22/2000 (controdeduzioni), con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla delibera di GR n. 1641 del 07/12/99, integrate e/o modificate in maniera conclusiva nei termini

sopra riportati ai punti A e B e con le esaustive decisioni in ordine alle osservazioni di cui al punto C".

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto d).

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI:

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE"

L'Assessore all'Urbanistica, 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, Assetto del Territorio ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore e dal Dirigente del Settore;

A VOTI unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P. nelle premesse riportata;
- DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, di conseguenza, ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80 e per le motivazioni espresse nella stessa relazione nelle premesse riportata, il Piano Regolatore Generale del Comune di Casamassima, adottato con delibere di CC n. 55/95, n. 53/96, n. 85/96 e n. 22/2000, con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui alla delibera GR n. 1641 del 07/12/99, integrate e/o modificate in maniera conclusiva nei termini riportati in relazione ai punti A e B, che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti;
- DI CONFERMARE, in ordine alle osservazioni presentate dai cittadini, quanto già determinato con delibera GR n. 1641/99, secondo quanto sopra riportato al punto C che qui per economia espositiva si intende integralmente trascritto;
- DI DEMANDARE al competente Assessorato all'Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Casamassima, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della legge n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

---