



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 19 del 07/02/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 gennaio 2012, n. 11

Comune di LOCOROTONDO (BA). VARIANTE al P.R.G. per il PRUSST Sud-Est Barese e Valle d'Itria. DCC. N. 44/2002.

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

“Il Comune di Locorotondo (BA), dotato di PRG adeguato alla L.R. 56/80, ha adottato una variante al PRG con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 07/11/2002 avente ad oggetto “Variante al PRG. – PRUSST SUD-EST Barese e Valle d'Itria”.

Con nota prot. n. 1535 del 09.02.2004, successivamente integrata con le note prot. n. 12988 del 07.10.2004; prot. n. 14429 del 10.11.2004, prot. n. 4436 del 22.03.2005, prot. n. 28.07.2005, è stata acquisita la seguente documentazione:

- Tav. C.1/a (settore Nord) - stato dei luoghi - scala 1:10.000;
- Tav. C.1/b (settore Sud) - stato dei luoghi - scala 1:10.000;
- Tav. C.1/c Centro abitato - stato dei luoghi - scala 1:5.000;
- Tav. C.2/a (settore Nord)- stato giuridico - scala 1:10.000;
- Tav. C.2/b (settore Sud)- stato giuridico - scala 1:10.000;
- Tav. C.2/c Centro abitato - stato giuridico - scala 1:5.000;
- Tav. C.3/a (settore Nord) – analisi della tutela - scala 1:10.000;
- Tav. C.3/b (settore Sud) – analisi della tutela - scala 1:10.000;
- Tav. C.4/a (settore Nord) - compatibilità paesaggistica - scala 1:10.000;
- Tav. C.4/b (settore Sud) - compatibilità paesaggistica - scala 1:10.000;
- Tav. C.5/a (settore Nord) - zonizzazione - scala 1:10.000;
- Tav. C.5/b (settore Sud) - zonizzazione - scala 1:10.000;
- Tav. C.5/c Centro abitato - zonizzazione - scala 1:5.000;
- Relazione;
- Copia Del. di C.C. n. 44 del 07.11.2002;
- Copia Del. di C.C. n. 11 del 24.02.2003;
- Certificazione di pubblicazione Albo Pretorio;
- Certificazione di pubblicazione Quotidiani;

In ordine al procedimento “PRUSST”, ex D.M. n. 1169 del 08.10.98, così come si rileva dalla documentazione pervenuta, risultano proposti complessivamente n. 43 interventi.

Nel merito, circa gli aspetti generali si evidenzia che la proposta del “programma P.R.U.S.ST.” avanzata dal Comune di Locorotondo interessa in modo generalizzato l'intero territorio comunale e comporta, altresì, numerose e variegate modifiche delle N.T.A. anche non strettamente connesse alla

realizzazione degli interventi; altresì risulta essere la sommatoria di una serie di interventi tra loro indipendenti e non coordinati né inquadrabili nell'ambito di un complessivo strategico e sostenibile disegno urbanistico .

Specificatamente gli interventi sono così suddivisi:

- n. 32 interventi risultano individuati per i soli perimetri nelle corografie di "Zonizzazione";
- n. 11 interventi non risultano indicati in alcuna planimetria;
- n. 4 interventi risultano già assentiti dal Comune giusta il rilascio di altrettante Concessioni Edilizie nel periodo tra il 1996 e l'anno 2000;
- n. 13 interventi risultano assentiti dal Comune, giuste Deliberazioni consiliari adottate ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 3/98, nel periodo tra il 27.02.1998 ed il 28.09.2000;

La variante in questione è stata sottoposta ad istruttoria tecnica da parte del Servizio Urbanistico Regionale, giusta relazione n. 9 del 24/05/2011, dalla quale si evidenzia quanto segue.

Dalla documentazione acquisita, nonché sulla base degli atti di ufficio, si è potuto accertare che non risulta pervenuta la certificazione e/o attestazioni e/o pareri relativi a:

- 1) PUTT/P, ex art. 5.03 delle N.T.A.;
- 2) Vincolo idrogeologico, ex artt. 7, 8 e 9 del R.D.L. n. 3267/33;
- 3) Vincolo sismico, ex art. 89 D.P.R. n. 380/2001;

Circa il D.Lgs. n. 152/06, si evidenzia che in relazione all'epoca di formazione e/o adozione della proposta avanzata dal Comune di Locorotondo, non è necessario acquisire la "verifica di assoggettabilità" ex art. 12.

Aspetti urbanistici

In ordine all'esame delle "varianti urbanistiche" preliminarmente si rappresenta che la documentazione pervenuta risulta carente degli elaborati indicati all'art. 15 della L.R. n. 56/80.

In via generale, si rappresenta che le varianti, sulla base di quanto rappresentato dalla sintetica descrizione riportata al punto 03 della "Relazione", possono essere suddivise in diverse tipologie:

A) Varianti finalizzate alla realizzazione di impianti turistico-ricettivi (nn. 3, 4, 7, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 30, 32, 37, 39, 40 e 41)

Detta tipologia riguarda n. 19 interventi, per nessuno dei quali viene descritta la capacità e/o dimensione ne alcuna caratteristica dei luoghi.

In proposito si evidenzia che:

- gli interventi n. 3 e n. 4 si configurano quali riconversione di complessi rurali esistenti ubicati in "Zona E";
- l'intervento n. 4 risulta già assentito con C.E. n.40/96; gli interventi nn. 23 e 37 risultano ubicati in area tipizzata "Zona A" e si configurano quale riconversione di manufatti esistenti;
- tutti gli altri interventi risultano ubicati in "Zona E" in diverse parti del territorio comunale.

B) Varianti finalizzate alla realizzazione di impianti produttivi (nn. 1, 8, 9, 10, 13, 14, 17, 28, 29, 35, 36, 42 e 43)

Detta tipologia riguarda n. 13 interventi, per nessuno dei quali viene descritta la capacità e/o dimensione ne alcuna caratteristica dei luoghi.

In proposito si evidenzia che:

- gli interventi nn. 1, 8, 28, 29 e 34 risultano ubicati in aree tipizzate quali "Zona PIP"; - l'intervento n. 42 si configura quale ampliamento di impianto esistente ubicato in "Zona E".
- tutti gli altri interventi risultano ubicati in "Zona E" in diverse parti del territorio comunale.

C) Varianti finalizzate alla realizzazione di impianti commerciali (nn. 11, 18, 31 e 34)

Detta tipologia riguarda n. 4 interventi, per nessuno dei quali viene descritta la capacità e/o dimensione alcuna caratteristica dei luoghi. In proposito si evidenzia che:

- gli interventi nn. 11 e 18 si configurano quale ampliamenti di impianti commerciale già esistente ubicati rispettivamente in "Zona B1" e in "Zona E";

- gli altri interventi risultano ubicati in "Zona E" in diverse parti del territorio comunale.

D) Varianti finalizzate alla realizzazione di impianti ricettivi e/o direzionali (nn. 33 e 38)

Detta tipologia riguarda n. 2 interventi, per nessuno dei quali viene descritta la capacità e/o dimensione alcuna caratteristica dei luoghi, nonché proposti da enti pubblici, ed in particolare dall'Amm.ne Com.le e dalla Scuola Media Statale.

Gli interventi rispettivamente riguardano una struttura con funzioni direzionali-ricettive e/o turistica ed una struttura ricettiva per studenti.

E) Varianti finalizzate alla realizzazione di impianti per servizi.(nn. 2, 5, 15 e 24

Detta tipologia riguarda n. 4 interventi per nessuno dei quali viene descritta la capacità e/o dimensione alcuna caratteristica dei luoghi. In proposito si evidenzia che:

- l'intervento n. 2 riguarda un parcheggio ad uso pubblico da realizzarsi da parte di privati ed è ubicato su una superficie già tipizzata quale "Zona S2B";

- l'intervento n. 5 ipotizza la realizzazione di un complesso socio-sanitario e/o assistenziale di tipo privatistico ubicato in "Zona E";

- l'intervento n. 15 riguarda una struttura per servizi di formazione da realizzarsi da parte di un ente di diritto pubblico ("ITAS Basile Caramia" ubicato in "Zona E");

- l'intervento n. 24 riguarda una struttura per servizi alle persone di tipo privatistico ubicato in "Zona E".

F) Varianti finalizzate ad una nuova tipizzazione urbanistica (n. 6)

Detta tipologia riguarda un solo intervento e comporta la riqualificazione urbanistica di una area, ove insiste un impianto vito-vinicolo dismesso, da "Zona D1" a "Zona B1".

Nel merito si rappresenta quanto in appresso.

In via generale si evidenzia che per gli interventi già interessati dall' assenso comunale adottato ai sensi della L.R. n. 3/98 non risulta evidenziato se nel corso dello stesso procedimento di assenso sia stata coinvolta la Regione Puglia ne l'esito di detto coinvolgimento.

Fermo restando che taluni interventi sarebbe dovuto più opportunamente addivenire ad una approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. n. 13/01, mentre per altri ancora si sarebbe dovuto più propriamente utilizzare le procedure ex art. 5 del D.P.R. n. 447/98, per quanto riguarda le varianti relative alle tipologie A), B) e C), si ritiene che le stesse in relazione alla mancata specificazione delle caratteristiche dimensionali e parametriche degli interventi sottesi, oltre che in relazione alle carenze precedentemente indicate, e coinvolgendo aspetti ed indirizzi fondativi del P.R.G. vigente, non siano ammissibili in quanto comportano una generalizzata variazione delle destinazioni d'uso di ambiti territoriali ubicati nella "Zona E", ovvero comportano la formazione di "una variante generale" non supportata da alcuna analisi di settore ne da alcuno dimensionamento.

Per quanto riguarda la variante relativa alla tipologia D), la stessa, a fronte della presenza di un'area produttiva dismessa, si configura quale proposta di ritipizzazione finalizzata alla riqualificazione urbanistica ad uso residenziale.

Nello specifico si evidenzia che dalla generica rappresentazione dello stato dei luoghi (Tav. C.1/c) e dalla perimetrazione riportata nella Tav. C.5/c nonché dal confronto di queste con la cartografia e la ortofoto regionale, si evince che la superficie sottesa alla classificazione "Zona D1" sottesa all'ambito delimitato da via Alberobello, Via Martiri della Libertà e dalla "Zona Ferrviaria", non risulta utilizzata dal solo stabilimento vito-vinicolo dismesso, ma risulta interessata da numerosi manufatti con diverse destinazioni, tra cui anche alcune residenze, in buona parte realizzati in epoca recente, oltre da alcuni manufatti con tipologia a "trulli".

Ciò posto si rileva che la variante proposta (da “Zona D1” a “Zona B1”) in effetti potrebbe configurarsi quale “sanatoria urbanistica” di quanto esistente, con la implementazione della ipotizzata “riqualificazione residenziale” dell’impianto dismesso, il tutto in contrasto con la vigente normativa nazionale e regionale in materia di “recupero urbanistico” di aree comprese da edificazione spontanea e/o condonata.

Pertanto, per le considerazioni innanzi espresse, oltre che per le carenze precedentemente indicate, si ritiene di non condividere la specifica proposta di variante.

In merito agli aspetti normativi il SUR evidenzia, nella relazione istruttoria , quanto segue.

Le modifiche alle N.T.A. riguardano:

“”

G) ART. 2

- Eliminazione al comma 1, delle seguenti parole:

”e quelle contenute negli elaborati grafici di progetto allegati, a norma della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, a tutto il territorio comunale.”;

- Introduzione di nuovi commi 2, 3 e 4 relativi alla introduzione degli elaborati degli elaborati della “variante PRUSST” negli atti di PRG;

H) ART. 11

- Introduzione al comma 3, delle seguenti parole: ”, o vicinanza a condizione che faccia parte dello stesso isolato,”;

- Introduzione dei commi 7 e 8; (relativi alla eventuale realizzazione di altrettanti interventi PRUSST)

I) ART. 13

- Introduzione del comma 6; (relativi alla eventuale realizzazione di altrettanti interventi PRUSST)

J) ART.15

- Introduzione dei commi 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/7bis, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17 e 6/18; (relativi alla eventuale realizzazione di altrettanti interventi PRUSST)

- Eliminazione dei commi 8, 9, 10 e 11;

- Introduzione di un nuovo comma 8 il cui testo è costituito dal seguente periodo:

”Concessione edilizia a titolo gratuito ai sensi dell’art. 9 della Legge statale n. 10/77 e successive leggi regionali; eventuali concessioni edilizie onerose con applicazione delle disposizioni dell’art. 9 della L.R. n. 6/79, nonché con applicazione delle norme inerenti gli oneri di urbanizzazione e della tabella L della L.R. n. 6/79 (ai fini della applicazione di detta tabella gli indici di fabbricabilità fondiario e territoriale sono correlati tra loro attraverso i due parametri 18 mq/ab e 100 mc/ab).”

K) ART. 20

- Introduzione all’art. 20 del comma 3 bis il cui contenuto è costituito dal seguente periodo:

”3 bis. Nel PIP si applicano gli indici del piano esecutivo approvato”;

- Introduzione dei commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12; (relativi alla eventuale realizzazione di altrettanti interventi PRUSST)

L) ART. 21

- Introduzione di un nuovo articolo 21 con il seguente testo:

“Articolo 21 – Zone relative ad attività di carattere agricolo-annonario “D2”

1. In queste zone è consentito l’insediamento di impianti, anche privati, per la conservazione e la preparazione, a scopo di trasformazione e/o distribuzione di prodotti alimentari, nonché degli tipici del settore annonario, quali depositi, mercati e simili, compresi alloggi di custodia.

2. In tale zona il PRG si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione (lottizzazioni o PP) applicando i seguenti indici:

- It – Indice di fabbricabilità territoriale = 1 mc/mq;
- Sm – Intera maglia prevista dal PRG;
- H – Altezza massima del fabbricato (salvo valori maggiori consentiti per strutture particolari)=7,5m;
- Q – Rapporto massimo di copertura = 30 %;
- SI – Nella stesura del Piano urbanistico di esecuzione devono essere reperite superfici pari al 30 % dell'area che dovranno essere destinate a verde e servizi.”;

M) ART. 22 (ex art. 21)

- Sostituzione all'interno del periodo del comma 1, delle parole “al momento dell'adozione del P.R.G.” con le parole: ”al momento dell'adozione della presente Variante,”;

N) ART. 24 (ex art. 22)

- Introduzione al comma 1, del periodo ”Nel caso di intervento privato, la concessione è subordinato alla stipula di una specifica convenzione disciplinante l'uso pubblico del servizio.”;
- Introduzione al comma 2 del periodo “La superficie scoperta è destinata a verde e, nella misura di almeno il 60%, a parcheggio.”;
- Introduzione di un nuovo comma 4 il cui contenuto è costituito dal seguente periodo:
“4. Nella maglia costituita dalle particelle 5, 7, 8 del Foglio 51 in contrada Monteguerra, tipizzata S2A, l'indice di fabbricabilità fondiario è minore o uguale a 0,8 mc/mq. La presente norma esprime efficacia soltanto per la realizzazione dell'intervento PRUSST di cui alla Del. CC n. 55/25.08.1999.”;
- Eliminazione all'art. 24 (ex art. 22) del periodo indicato con “N.B.”

O) ART. 25 (ex art. 23)

- Introduzione al comma 2, della lett. b) il cui contenuto è costituito da seguente periodo:
“b) di parcheggi di uso pubblico ed aree di sosta pedonali attrezzate con sedute, illuminazione, verde, ecc..., accessibili anche da parte di persone disabili o con capacità motoria ridotta.”;
- Introduzione di un nuovo comma 3 il cui contenuto è costituito dal seguente periodo:
“Nel caso di intervento privato, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di specifica convenzione disciplinante l'uso pubblico del servizio.” ;
- Sostituzione al comma 4, del valore assoluto indicante il rapporto massimo di copertura pari a “2%” con un nuovo valore pari a ”20%”;
- Introduzione di un nuovo comma 5 il cui contenuto è costituito dal seguente periodo:
“E' consentita la edificabilità su non più della metà dell'area con indice 1,5 rapportata all'intera superficie, previa la cessione gratuita al Comune di Locorotondo dell'altra metà attrezzata a parcheggio pubblico e/o verde attrezzato.
Le altezze massime consentite in queste aree saranno determinate caso per caso e rapportate all'edificato circostante.
Riguardo al fabbisogno di standard a coprire quelli adibiti a edificazione qualora necessitino, le stesse saranno reperite nelle aree di proprietà comunale site nella zona Basile Caramia.”;

P) ART. 26 (ex art. 24)

- Introduzione all'interno del periodo del comma 1, delle parole “le attività agricole in atto”;
- Introduzione per l'indice “SI” delle parole ”dell'area annessa all'attrezzatura”;
- Sostituzione per l'indice “SI” del valore pari al “15%” con un nuovo valore pari al ”40%”;
- Introduzione di un nuovo comma 2 il cui contenuto è costituito dal seguente periodo:
”2. Nel caso di intervento privato, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di specifica convenzione disciplinante l'uso pubblico del servizio.”.

Nel merito di dette varianti normative si rappresenta che riguardando la realizzazione dei variegati

interventi si ritiene di confermare la non condivisione di quanto proposto; altresì, con particolare riferimento alle variazioni non strettamente connesse agli interventi puntuali, si ritiene di non condividere la proposta avanzata circa il nuovo art. 21 in quanto la stessa comporta la introduzione di una nuova classificazione senza la necessaria analisi dello stato di fatto e del mancato dimensionamento.””

In ordine alle osservazioni prodotte avverso la Variante in questione il SUR si è così espresso:

“”In via preliminare è da evidenziare che il Consiglio Comunale di Locorotondo oltre ad adottare la Del. di C.C. n. 44 del 07.11.2002 di cui trattasi, in pari data, ha adottato anche la Del di C.C. n. 45 relativa alla “Variante al P.R.G. – Adeguamento al PUTT/P” nonché la Del. di C.C. n. 46 relativa al “Documento Programmatico Preliminare al PUG”.

Lo stesso Comune facendo seguito a detta attività amministrativa ha provveduto ad attivare, per ognuno dei provvedimenti, gli iter di pubblicizzazione e pubblicazione con la medesima tempistica e, quindi con la loro sostanziale sovrapposizione.

Successivamente, così come avvenuto per le delibere di adozione, il Consiglio Comunale ha adottato con la Del. di C.C. n. 10 del 24.02.2003 si è determinato circa le osservazioni relative alla “Variante al PRG – Adeguamento al PUTT/P” e con la Del. di C.C. n. 11 si è determinato circa le osservazioni relative alla “Variante al PRG – PRUSST”.

Le osservazioni proposte complessivamente sono pari a n. 41 di cui n. 22, sia singolarmente che cumulativamente riguardano la “Variante PRUSST”.

Il Consiglio Comunale nel merito delle osservazioni connesse alla “Variante PRUSST” si è espresso nel senso del non accoglimento delle stesse.

In ordine alle competenze regionali, nel rilevare che il contenuto delle osservazioni confermano il carattere di variante generale al PRG già evidenziato nella relazione che precede, si rappresenta di ritenere non accoglibili le osservazioni prodotte.

Altresì in ordine ai contenuti della Osservazione n. 20, si ritiene opportuno evidenziare che per gli stessi si è riscontrato alcuna corrispondenza con quanto proposto con la Del. di C.C. n. 44/2002 “”.

Successivamente gli atti sono stati sottoposti all’esame del Comitato Urbanistico Regionale che con proprio parere n. 29 del 06/10/2011 si è espresso nei seguenti termini:

““ESPRIE PARERE FAVOREVOLE ALL’ARGOMENTO”

ai sensi dell’art.16 della LR 56/1980, facendo propria in toto la citata relazione SUR n. 10 del 27/05/2011 (allegata) e le motivazioni sfavorevoli nella medesima relazione riportata.

Sulla scorta di quanto innanzi premesso, si propone alla Giunta di non approvare - ai sensi dell’art.16 della L.R. n.56/80 - la variante al P.R.G. adottata dal Comune di Locorotondo con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 07/11/2002, nei termini del parere del C.U.R. n. 29/2011, 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 alla Qualità del Territorio;

VISTA le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportata;
- DI NON APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, nei termini e per le motivazioni di cui al parere del C.U.R. n.29/2011 , qui in toto condiviso e parte integrante del presente provvedimento, la Variante al PRG del Comune di Locorotondo adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 07/11/2002;
- DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Locorotondo;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunt
Teresa Scaringi Dott.Nichi Vendola