



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 76 del 05/06/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 maggio 2013, n. 887

Comune di CORATO (BA). Variante al P.R.G. per sistemazione urbanistica maglia c.d. blu-marrone Via Andria, via Barbaschello e nuove strade di P.R.G..

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

Il Comune di Corato, dotato di PRG, approvato con Del. di G.R. n. 5637 del 01.10.79, con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 20.12.05, ha adottato una variante al PRG denominata "Piano di sistemazione urbanistica della maglia di PRG contornata da una doppia linea di colore "bleu" e "marrone" compresa tra via Andria, via Barbaschello e nuove strade di PRG.

La documentazione pervenuta, giusta nota prot. n. 16316 del 17.05.2007 ed acquisita al Servizio Urbanistica al prot. n. 5264 del 03.07.2007 comprende:

1. Deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 09.08.2001
2. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 20.12.05;
3. Parere dell'Ufficio del Genio Civile del Settore Lavori Pubblici della Regione del 04.08.06 prot. n. 136/2159;
4. Parere della Commissione Urbanistica del 27.11.04;
5. Osservazioni/opposizioni pervenute avverso la deliberazione di adozione e relative controdeduzioni dell'U.T.C;
6. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 13.03.07 di esame osservazioni;

nonché gli elaborati scritto-grafici di seguito riportati:

- Relazione tecnica;
- Riparto utili e oneri;
- Schema di convenzione;
- Relazione geologica;
- Tav. n. 1 Stralcio di PRG Tav. 6a e Tav. 7a;
- Tav. n. 2 Scheda urbanistica;
- Tav. n. 3 Stralcio aereo fotogrammetrico-catastale con indicazione demolizioni soluzione progettuale su catastale;
- Tav. n. 4 Planimetrie con quote altimetriche;
- Tav. n. 5 Planimetria quotata dimensioni;
- Tav. n. 6 Planimetria quotata distanze;
- Tav. n. 7 Profili sulle strade - Piante tipo;
- Tav. n. 8 Nuova viabilità e parcheggi

- Tav. n. 9 Impianti;
- Tav. n 10 Planimetria arredata;
- Tav. n. 10 bis Planimetria arredata;

Gli atti in questione, giusta documentazione in atti, risultano essere stati regolarmente pubblicati in osservanza delle vigenti normative regionali in materia e per gli stessi risultano essere state presentate n. 4 osservazioni.

Successivamente, il Comune di Corato, con nota prot. n. 36847 del 10.12.2007, a seguito di richiesta integrazioni avanzate da parte del Servizio Urbanistica, ha fatto pervenire ulteriore documentazione, acquisita al prot. 223 in data 10.01.2008, così come in appresso indicata:

1. Scheda urbanistica;
2. Rilievo fotografico;
3. Planimetria catastale;

Nel corso del procedimento risulta inviata dal Comune di Corato, con nota prot. n. 11889 del 22.04.09, una ulteriore relazione integrativa a firma dell'ing. Amorese, nella quale si evidenzia che in data 17.07.2002 l'Amm.ne Com.le, giusta Del. del Commissario Prefettizio n. 43/c del 09/082002, ha preso atto di una relazione redatta dal "Dipartimento di Architettura ed Urbanistica" del Politecnico di Bari riferita alla adozione ed approvazione di una direttiva per il Settore Urbanistica Comunale in ordine al "Nuovo schema di convenzione urbanistica per i piani di lottizzazione delle Zone C", nonché alla problematica relativa al dimensionamento delle superficie da destinare a "standard urbanistici" (Tabella aree Fi totali e disponibili).

In particolare in detta relazione integrativa si evidenzia che i contenuti della Deliberazione Commissariale, così come rappresentato dalla Del. di C.C. n. 14 del 11.04.07 relativa all'esame delle osservazioni, debbano intendersi superati dalla deliberazione di adozione della variante di cui trattasi.

Ciò premesso, la proposta progettuale della "sistemazione urbanistica" riguarda complessivamente un ambito territoriale classificato quale "Zona Fi - Zona per attrezzature Pubbliche" contornata con una doppia linea di colore "Bleu e Marrone".

In sintesi dalla Delibera Adozione di Consiglio Comunale n. 88 e dalla Relazione Tecnica pervenuta si evince che la variante è caratterizzata dai seguenti indici e parametri:

Superficie totale della maglia mq 30.155,75

Superficie interessata dalle

preesistenze mq 1.135,85

Superficie Utile di Piano mq 29.019,90

Superficie residenziale a realizzare mq 4.270,00

Superfici totali mq 5.405,85

Cubatura Totale mc 60.751,85

Indice Fabbricabilità Territoriale mc/mq 2,093

Urbanizzazione secondarie

richieste (608 x 18/100) mq 10.944

Urbanizzazione secondarie di Piano mq 14.054,43

Posto quanto sopra, in relazione a quanto operato dal Comune di Corato, in via preliminare è da evidenziare che la variante proposta interessa un ambito territoriale già oggetto di particolare attenzione da parte del P.R.G. vigente, mediante una specifica individuazione grafica ovvero mediante la tipizzazione di "Zona Fi - Zona per attrezzature Pubbliche" contornata con una doppia linea di colore "Bleu e Marrone"; il tutto così disciplinato nelle N.T.A. (testualmente):

“...Omissis...”

Per quanto attiene le aree contornate in bleu e marrone, rispettivamente nelle tav. 6° e 6b, si prescrive che ogni intervento (a livello di opere pubbliche e comunque di attrezzature collettive e servizi) venga subordinato alla redazione di un piano generale di sistemazione urbanistica da approvarsi da parte del consiglio comunale. Dalla redazione di detto piano potrebbe evincersi l'opportunità di tener presente l'edilizia esistente migliorare il disegno urbano con conseguente stralcio di alcuni nuclei che più utilmente potranno essere riservati all'edilizia residenziale con tipizzazione simile a quella delle aree residenziali contigue”

In questo caso si tratterà di un piano di sistemazione urbanistica da adottarsi in variante al P.R.G. e da approvarsi nei modi e norme di legge.”

Si evidenzia in particolare che detta norma risulta recepita dal Comune di Corato negli atti di P.R.G. quale adeguamento ad una specifica prescrizione regionale, per le aree in questione, in sede di approvazione definitiva del P.R.G.(giusta Relazione n. 2597 del Settore Urbanistico Regionale pag. 31e Del. di G.R. n. 5637/1979).

La variante di cui trattasi è stata oggetto di specifica relazione istruttoria del Servizio Urbanistica Regionale n. 09 del 09/06/2009, dalla quale si rileva quanto in appresso riportato:

”Circa la proposta progettuale lo scrivente Servizio, a fronte di una relazione tecnica che non illustra in modo esaustivo né le condizioni dello stato di fatto né le condizioni poste a base del progetto, considerato necessario pervenire ad una migliore prospettazione della variante urbanistica, ritiene di dover rappresentare che all'interno della variante sussistono due distinte problematiche:

- 1) La destinazione di una superficie pari a mq. 14.054,45, delimitata da: Via Andria; Via Barbaschiello; da strada di P.R.G.; da una strada di nuova previsione; da una area edificata individuata al Catasto con le p.lle n. 655 e n. 94, quale “Zona per attrezzature di interesse comune”;
- 2) La destinazione di una superficie pari a mq. 16.101,30, quale “Zona C di nuovo insediamento”;
- 3) Il tutto all'interno di un'unica soluzione plano-volumetrica che riferita all'intera area (mq 30.155,75) prevede la utilizzazione di un indice territoriale pari a Ift2,093 mq/mc.

Nel merito della variante proposta, fermo restando che quanto già precedentemente adottato dal Comune di Corato circa la problematica del fabbisogno di superfici da utilizzare quali “standard urbanistici” circa il fabbisogno pregresso, che alla attualità risulta non essere mai stata oggetto di revisione e/o abrogazione, si rappresenta che

- A fronte dell'avvenuta caducazione del vincolo di esproprio preposto alle “Zone Fi”, il Comune di Corato, al fine di acquisire in forma di cessione gratuita una parte delle aree interessate ha proposto di fatto un nuovo carico urbanistico in contraddizione con le indicazioni poste a base del vigente P.R.G.

- La nuova “Zona C”, con riferimento ai nuovi abitanti insediabili non prevede la dotazione di autonome superfici da destinare quali area a standards urbanistici a servizio degli stessi abitanti.

Posto quanto sopra si ritiene di non condividere la proposta di “Sistemazione urbanistica” di cui alla Del. di C.C. variante adottata da Comune di Corato con Del di C.C. n. 87/05 per le motivazioni riportate nella relazione che precede.

Osservazioni

In merito alle osservazioni proposte avverso la citata deliberazione comunale definitiva si ritiene che le stesse possano essere considerate superate dalle determinazioni sopra proposte.”

Successivamente, il Comitato Urbanistico Regionale, al quale sono stati rimessi ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/80 gli atti di cui trattasi, nella seduta del 18.06.2009 con proprio parere n. 19/2009 si è così determinato:

”ESPRIME PARERE NEGATIVO ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, condividendo e facendo propri gli esiti istruttori e le motivazioni

di cui alla relazione del Servizio Urbanistica.”“

Dopo i suddetti lavori del CUR, in via cronologica, è accaduto quanto segue:

A) il Sindaco del Comune di Corato, con nota prot. n. 19643 del 01.07.2009, inviata al CUR, testualmente ha rappresentato quanto segue:

“”Avendo appreso, nel corso del Consiglio Comunale dello scorso 29 giugno da alcuni Consiglieri intervenuti nel dibattito, che il Settore Urbanistico ed il Comitato Urbanistico di codesta Regione avrebbero definito con la mancata approvazione i due progetti di cui all’oggetto, presentati da questo Comune con nota del 17.05.07 - prot. n. 16316, senza l’audizione di questo Comune, ancorché richiesta con la prefata nota del 17.05.07, si richiede formale ed immediato incontro con il Sig. Assessore Regionale all’Assetto del Territorio al fine di ottenere chiarimenti in merito.

Per le stesse motivazioni, si ribadisce al Comitato Urbanistico Regionale la richiesta già formulata di audizione al fine di esporre più compiutamente le finalità pubbliche sottese ai due progetti in parola, peraltro formalmente esposte con nota del 22.04.09 che ad ogni buon fine si allega in copia.”“

B) In seguito alla nota comunale, presso gli uffici regionali si sono svolti incontri in data 29.07.2009 e 23.10.2009 finalizzati alla illustrazione all’Amm.ne Com.le delle motivazioni poste a base sia della relazione istruttoria del SUR sia del parere del CUR ed alla eventuale acquisizione di notizie ed elementi integrativi di giudizio.

C) Il Comune di Corato, con nota prot. n. 38263 del 23/12/2009, acquisita dal Servizio Urbanistica al prot. n. 335 del 11/01/2010, facendo seguito ai predetti incontri, ha fatto pervenire la seguente documentazione scritto-grafica:

1. Relazione tecnica, a firma del funzionario Avv. Sciscioli, del Dirigente del Settore urbanistica Ing. Amorse e del progettista del P.U.G. arch. Fuzio;
2. BOZZA Tav. C3 - Ricognizione delle aree per “attrezzature di interesse pubblico”, (relativa al redigendo PUG).

A seguito di detta integrazione, la variante di cui trattasi è stata oggetto della ulteriore relazione istruttoria n. 22 del 25/06/2010, dalla quale si rileva quanto in appresso riportato:

“”dalla documentazione pervenuta non si rileva la puntuale dimostrazione del fatto che con il nuovo carico urbanistico, previsto dalla variante, si mantiene inalterato il parametro di progetto del PRG vigente relativo alle urbanizzazioni secondarie né si dimostra l’autonomo soddisfacimento della dotazione minima prevista dal citato D.M. Ad avviso dello scrivente Servizio si ritiene che la dotazione di 19,27 mq/ab possa essere oggetto di variante, ovvero ridotta a 18,00 mq/ab, esclusivamente in sede di variante complessiva del PRG vigente e/o in sede di formazione del PUG, che lo stesso Comune di Corato ha in effetti già in corso di formazione.

Peraltro, a tale ultimo proposito si rappresenta che allo stato attuale la dotazione di urbanizzazioni secondarie in rapporto alla popolazione presente (dicembre 2004) già determina un indice pari a 18,30 mq/ab.”“

D) Successivamente, il Comitato Urbanistico Regionale nella seduta del 29/07/2010, giusto verbale n. 14 si è così determinato:

“”evidenzia le proprie perplessità in ordine ai contenuti del provvedimento comunale ed alla sua coerenza con le previsioni e prescrizioni fissate dal vigente PRG per le aree in questione, in quanto a parere del relatore (arch. Guido) le varianti, così come prospettate, di fatto si configurano quale ritipizzazione per intero delle aree “F” interessate in zone residenziali di tipo “C”, comportante nel complesso un consistente incremento degli insediamenti residenziali e, viceversa, il decremento della dotazione a standard pro-capite, rispetto al PRG medesimo; ritiene peraltro non sufficientemente documentate le argomentazioni e motivazioni innanzi adottate dall’Amm.ne Com.le, in riferimento in particolare sia alla coerenza con il PRG della proposta progettuale, sia ai carichi insediativi ed alla verifica degli standard conseguenti alla stessa proposta.

Sulla scorta di quanto sopra, esaurita la discussione, gli argomenti vengono restituiti al servizio Urbanistica, per ulteriori approfondimenti nel merito e per l'acquisizione di eventuali ulteriori integrazioni di documentazione, da parte del Comune di Corato, in ordine ai rilievi e carenze in precedenza emerse.”“

Le determinazioni del CUR, innanzi riportate, risultano notificate al Comune di Corato con nota prot. n. 13106 del 17/09/2010 del Servizio Urbanistica.

E) Il Comune di Corato, con la finalità di fornire ulteriori chiarimenti, con diverse note ha fatto pervenire la seguente ulteriore documentazione:

1) nota prot. n. 13075 del 27/04/2012 con la quale è stata inviata la copia della Delibera di Giunta Comunale ad oggetto “Piani di sistemazione urbanistica delle due maglie di PRG, contornate di Bleu e Marrone comprese tra Via Andria, Via Barbaschello e nuove strade di PRG, e Via Gen. Ameglio, M. Randolfi e strada di PRG, adottati in variante al PRG” e riguardante la presa d'atto della nota dell'UTC e del Progettista del PUG.

Risultano allegati a detta deliberazione n. 44/2012:

- Allegato “A” - Nota-relazione a firma dell'UTC e del Progettista del PUG, prot. n. 38263 del 23/12/2009, fatta propria dalla Giunta Comunale con deliberazione n 27/2010;
- Allegato “B” - Relazione di risposta alla nota della Regione Puglia Assessorato Assetto del Territorio, del 09/2010 a firma dei progettisti degli ingg. N. Petrone e V. Gagliardi acquisita al prot. comunale n. 32541 del 28.10.2011;
- Allegato “C” - Copia della nota comunale prot. n. 620 del 09/01/2012 a firma dell'UTC;
- Allegato “D” - Copia della nota del progettista del PUG datata 11/04/2012;

Con la citata nota-relazione prot. n. 38263 del 23/12/2009 con allegato grafico riportante la localizzazione delle aree ex art. 3 e art. 4 del DM 1444/1968, l'Amministrazione comunale ha prospettato testualmente:

“”

Nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione, le aree per servizi esistenti, sono state distinte nelle categorie definite dal PRG.

1. “Fi - attrezzature secondo il D.M. 2-IV-1968”, riconducibili all'articolazione di cui all'art.3 del DIM 1444; aree destinate all'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie); aree destinate alle attività culturali (attrezzature culturali, attrezzature religiose, attrezzature civiche); aree destinate a verde e allo sport (aree a verde attrezzate e aree per lo sport); aree destinate al parcheggio.

2. “Fh - zona ospedaliera”, riconducibili al comma 5 dell'art.4 del DIM 1444 del 1968.

Si assume, come dato certo, che il PRG vigente ha tipizzato quali zone “F” (la cui previsione va ricordato, non è obbligatoria, ma rinviata dall'art.4 del DIM 1444/1968, ad “esigenza di prevedere le stesse”), esclusivamente le “attrezzature per sanitarie ed ospedaliere”(1mq/abitante), non individuando specificatamente aree per “attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (1,5 mq/abitante) e aree per “parchi pubblici urbani e territoriali” (15 mq/abitanti).

Il riporto dello stato giuridico su cartografia CTR/2008 ha conseguito la ricognizione aggiornata delle aree tipizzate come Fi” dal PRG vigente (distinguendo le “US” dalle zone “F” e considerando al doppio le superfici ricadenti in zona “B” come previsto dal comma 2 dell'art. 4 del DIM 1444):

1. Urbanizzazioni secondarie

1.1 Istruzione 108.255 mq

1.2 Attività culturali 132.474 mq

1.3 Verde e sport 213.298 mq

1.4 Parcheggio 53.232 mq

Totale 507.259 mq

2. Zone "F"

2.1 Istruzione superiore 39.276 mq

2.2 Sanità 90.276 mq

2.3 Cimitero 64.052 mq

Totale 194.137 mq

Da cui il dato complessivo di aree per servizi esistenti è pari a 701.396 mq.

A queste superfici (le definizioni areali per singola maglia sono specificate nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione), vanno sommate le superfici delle maglie già tipizzate dal PRG vigente, ma non ancora utilizzate e/o inficiate (nel computo delle stesse non sono state considerate le aree già oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'art. 7 delle NTA del PRG vigente).

3. US o "F" inficiate o non utilizzate 525.909 mq

Da cui il totale di "zone Fi" esistenti e/o tipizzate dal PRG vigente:

1. US (esistenti) 507.259 mq

2. "F" (esistenti) 194.137 mq

3. "Fi" (tipizzate) 525.909 mq

1.227.305 mq

Se rapportiamo il totale delle aree a servizi esistenti e/o tipizzate dal PRG vigente alla popolazione prevista dal PRG al 1995, pari a 44.590 abitanti, si ha un rapporto pari a 27,52 mq/abitante.

Il fabbisogno teorico di aree per servizi riveniente dall'applicazione del DIM 1444/1968 su 44.590 abitanti previsti dal PRG/Pane (non considerando i 15 mq/abitante riconducibile alla "zona F" parchi "pubblici urbani e territoriali", non previsti dallo stesso piano) è pari a:

US (18 mq/abitante) 802.620 mq

Zone "F" (2,5 mq/ab) 111.475 mq

Totale 914.095 mq

Con un rapporto teorico di aree per servizi di 20,5 mq/abitante, sicuramente inferiore a quanto indicato precedentemente.

Se rapportiamo il totale delle superfici delle aree a servizi e/o tipizzate dal PRG vigente, alla popolazione attuale di 46.796 abitanti (dato comunale del 2004), si ha un rapporto di 26,33 mq/abitante.

Il dato disaggregato rispetto alle specifiche destinazioni rivenienti dal PRG vigente, risulta:

- US (esistenti) + "Fi" (previste/inficiate/non utilizzate) = 859.448 (507.259 mq + 352.189 mq)

- "F" (esistenti) + Fh" (previste/inficiate/non utilizzate) = 367.857 mq (194.137 mq + 173.720 mq)

con un rapporto rispetto alla popolazione prevista dal PRG vigente al 1995, pari a 44.590 abitanti:

- "US" = 19,27 mq/abitante (rispetto ai 18 mq/abitante di cui al DIM 1444/1968);

- "F2" = 8,18 mq/abitante (rispetto ai 2,5 mq/abitante di cui a DIM 1444/1968);

e con un rapporto rispetto alla popolazione attuale di 46.796 abitanti pari a:

- "US" = 18,36 mq/abitante (rispetto ai 18 mq/abitante di cui al DIM 1444/1968);

- "F2" = 7,86 mq/abitante (rispetto ai 2,5 mq/abitante di cui a DIM 1444/1968);

Pertanto, si rileva che il rapporto mq/abitante di aree per servizi, così come sopra descritto ed

attualmente effettivo sul territorio comunale, è evidentemente superiore alla dotazione minima ed inderogabile, richiesta dal D.I. 1444/68, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio per gli insediamenti residenziali (di cui all'art. 3 dello stesso DIM) e delle quantità minime per zone "F" (di cui all'art. 3 stesso DIM).

Inoltre, occorre sottolineare che nell'attuale pratica urbanistica, appare oramai codificato il principio secondo cui nei piani urbanistici generali "... occorrerà superare la logica meramente quantitativa del DIM n. 1444/1968 ed introdurre strumenti di verifica della capacità prestazionale dei servizi" (deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 2007 n. 1328, "Documento regionale dia assetto generale /Drag") - indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione dei piani urbanistici generali(Pug).

A ciò si aggiunga anche la circostanza che il vigente strumento urbanistico generale, approvato dalla Regione Puglia nell'anno 1979, fu adeguato alle prescrizioni della L.R. 56/80 con deliberazione di G.R. n. 1200 del 03.08.1999, sulla base peraltro della relazione ricognitiva redatta dal prof. De Salvia e fatta propria sia dal Consiglio Comunale che dalla Giunta Regionale che attestava la compatibilità e la tenuta del Piano anche in relazione alla dotazione minima dei servizi.

La deliberazione di C.S. n.43/C/02, in merito, includeva nel calcolo del fabbisogno degli standards anche l'indice di 15 mq/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali, riferendosi evidentemente ad una città ideale ma non parametrata a quanto prevedeva il Piano Pane.

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter attestare ad oggi il dimensionamento del PRG rispetto al fabbisogno di standards. ""

2) nota prot. n. 28494 del 18/09/2012 con la quale è stata inviata:

- Copia di comunicazione, a firma del progettista del PUG, datata 11/09/2012, nella quale è riportato testualmente quanto segue:

""La coerenza delle previsioni dei "Piani di sistemazione urbanistiche delle maglie di PRG contornate in blue e marrone" con il PRG vigente e con quanto prescritto dal DIM 1444/68 rispetto alle quantità minime di standards, è stata già confermata dalla relazione del 23/12/2009 (condivisa con l'Amministrazione comunale) e dalla successiva mia nota del 11/04/2012.

La coerenza delle previsioni dei "Piani di sistemazione urbanistica delle maglie di PRG contornate di blue e marrone" con i contenuti del DPP - Documento Programmatico Preliminare al PUG- Piano Urbanistico Generale del Comune di Corato, adottato con Del. C.C. n. 9 del 26/02/2008, è sostanzialmente riscontrabile dall'analisi della parte quarta del DPP, che al punto 4.1.2.11 riporta:

Zona per attrezzature "F": è divisa in tre sottozone

- "Fi, attrezzature pubbliche", con 66 maglie (esistenti e di previsione) per complessivi 60 ettari circa;

- "Fh, zona ospedaliera" di 19 ettari circa;

- "Fi da sottoporre a piano generale di sistemazione urbanistica", articolata in due maglie, di complessivi 9 ettari circa.

Di superficie complessiva pari a 88 ettari circa, sono state in parte già sottoposte a pianificazione esecutiva e/o edificazione.""

4) Da ultimo, per le vie brevi, il Comune di Corato in data 18.11.2012, ha fatto pervenire una copia del Documento Programmatico Preliminare adottato con Del. di C.C. n. 9 del 26/02/2008, ai sensi dell'art. 11, comma 1, della L.R. n. 20/01, finalizzato alla formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale del territorio comunale.

Tutto ciò premesso e sulla scorta della documentazione acquisita nel corso dell'iter si rappresenta esaustivamente quanto segue.

La proposta progettuale è riferita ad un ambito territoriale completamente libero, con preesistenze di scarsa entità volumetrica, ha le caratteristiche di un piano esecutivo e prevede la organizzazione

dell'area in due parti tra loro separate da viabilità di progetto: l'una destinata ad edilizia residenziale, completando il tessuto urbano sulla via Andria e sulla via ad ampliarsi, mentre l'altra tra via Barbaschello e Nuova strada di Piano riserva un'ampia area a scuola, da cedere gratuitamente al Comune.

Come asserito in atti, l'indicazione progettuale a Scuola è puramente indicativa e non vincolante in quanto viene riservata al Comune la più ampia libertà di modificare tale previsione restando l'area vincolata soltanto per la destinazione a pubblica attrezzatura.

Entrando nel merito degli atti trasmessi si evidenzia quanto segue e ciò con specifico riferimento ai rilievi emersi in sede di istruttoria tecnica:

a) verifica standards urbanistici ex art. 3 del DM 1444/1968.

Come rappresentato dall'Amministrazione comunale con la nota n. 38263 del 23/12/2009 e richiamata in precedenza nelle parti più salienti, la ricognizione operata dal progettista del PUG e riportata nell'elaborato in atti (Tav. c.3- Ricognizione delle aree per attrezzature di interesse pubblico-), non annovera l'area in questione tra gli standards urbanistici previsti e dimostra nel contempo che la relativa sottrazione non comporta comunque un deficit da colmare, pervenendo al valore di 18,36 mq/ab. in rapporto alla popolazione esistente al dicembre 2004 (46796 abitanti) e nel rispetto del DM 1444/1968.

b) verifica delle capacità insediative residue del PRG.

Nel DPP del redigendo PUG (pag. 58) si evidenzia che "le capacità insediative residenziali nelle aree C del PRG sono da considerarsi sostanzialmente trascurabili"; ancora a pag. 64 al capitolo 5.2.2- Primi criteri per l'insediamento del fabbisogno al 2020 di edilizia residenziale- si evidenzia la necessità di "aree edificabili necessarie per soddisfare il fabbisogno residenziale emergente".

Detto fabbisogno, nel periodo ipotizzato di pianificazione urbanistica proiettato all'anno 2020, risulta individuato allo stato degli atti nel DPP in n. 11.506 nuove stanze.

Da quanto innanzi discende, come prospettato dall'Amministrazione comunale nella documentazione in atti, la coerenza della capacità insediativa prevista con la deliberazione CC n. 88/2005 in questione con la nuova pianificazione urbanistica in corso di redazione.

Precisato quanto innanzi, con riferimento alla proposta di variante in questione- c.d. sistemazione urbanistica-, e fermo restando, per gli aspetti innanzi evidenziati (carico e standards urbanistici) le necessarie valutazioni da parte del Consiglio comunale (al quale il presente provvedimento è rimesso per adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/1980 per le modifiche che nel prosieguo del presente provvedimento si introdurranno), si ritiene di dover evidenziare quanto segue:

- La norma di PRG, relativa alle aree in questione, ha la specifica finalità di utilizzare le stesse aree per la realizzazione di opere pubbliche ovvero di attrezzature collettive e servizi, mediante un piano generale di sistemazione urbanistica, potendo in tale sede l'Amministrazione comunale valutare la opportunità di tenere presente l'edilizia esistente, migliorare il disegno urbano, stralciare alcuni nuclei da riservare all'edilizia residenziale con tipizzazione simile a quella delle aree residenziali contigue;

- le stesse aree, con riferimento alla loro localizzazione ed allo stato dei luoghi, costituiscono una cerniera tra le contigue parti urbane edificate, ove si sarebbe dovuta privilegiare in primis, nello spirito della norma di PRG, la destinazione per opere pubbliche ovvero per attrezzature e servizi pubblici, riservandosi l'Amministrazione comunale, in via eccezionale, il potere di prevedere edilizia residenziale quale completamento di un disegno più organico rappresentato dalle finalità di interesse pubblico innanzi evidenziate (realizzazione di opere pubbliche);

- nel contempo non può non osservarsi che con Sentenza n.179 del 20/05/99, la Corte Costituzionale ha considerato ammissibile la reiterazione di vincoli cadutati (come nel caso delle zone Fi in parola), ove sussistano ragioni giustificative accertate attraverso una valutazione procedimentale ed adeguatamente motivate dall'amministrazione preposta alla gestione del territorio, corredate in particolare da congrua e specifica motivazione sull'attualità della previsione, con nuova ed adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e con giustificazione delle scelte urbanistiche di piano;

- In realtà, non può non osservarsi parimenti che la variante in questione da un lato non asseconda la

impostazione del PRG, trascurando di valutare il preminente interesse pubblico connesso alla previsione di aree per realizzare interventi pubblici come innanzi rilevato, ovvero non reitera il vincolo di PRG preordinato all'esproprio, non fornendo però al riguardo alcuna motivazione a sostegno della scelta operata; dall'altro, propone, in sostanza, unicamente la ritipizzazione delle aree in questione, conferendo alle stesse in toto la destinazione residenziale con gli indici e parametri in precedenza riportati, localizzando nella c.d. sistemazione urbanistica gli standards urbanistici di legge correlati al carico urbanistico previsto (sia pure in quantità lievemente superiore rispetto al valore minimo di cui all'art. 3 del DM 1444/1968). Tutto ciò premesso, ed al fine di rispettare da un lato l'impostazione del PRG relativa al contesto in questione, come riveniente dalla specifica norma introdotta d'ufficio in sede di approvazione del PRG ed in precedenza richiamata, e quindi contemperare il preminente interesse pubblico sopra richiamato con la tutela degli interessi privati, e dall'altro di assicurare un disegno urbanistico congruente con detto interesse preminente, conservando conseguentemente la destinazione pubblica delle aree almeno in parte e non soltanto per una quota lievemente superiore al minimo standard di legge, si ritiene di inserire negli atti della variante le seguenti prescrizioni:

“Con riferimento alla Tav. 4- Planimetria con quote altimetriche- ove la c.d. sistemazione urbanistica proposta prevede la suddivisione dell'intera area in questione pari a mq 30.155,75 in due aree, l'una interessata da previsioni planovolumetriche, con un carico insediativo di 60.751,85 mc, e l'altra pari a mq 14.054,45, quale relativo standard ex art. 3 del DM 1444/1968, (da cedere gratuitamente al Comune di Corato e lievemente superiore al minimo standard di legge), si prescrive quanto segue:

Al fine di rispettare l'impostazione generale del PRG, tesa all'utilizzo dell'intera area come standard per la residenza, e contemperare detto preminente interesse pubblico con le aspettative ed il connesso interesse del privato, l'area pari a mq 14.054,45 mq resta destinata a standards per la residenza ex art. 3 del Dm 1444/1968 (ovvero zona Fi) e la parte rimanente, separata dalla viabilità di progetto, va destinata a zona omogenea di tipo C, così disciplinata:

- Indice di fabbricabilità territoriale $ift=2,00$ mc/mq
- Numero max di piani: 4
- Distacco tra i fabbricati e dai fabbricati = 10,00 mt minimo
- Distacco dalle strade esistenti e/o previste = 5,00 mt minimo
- Indice di permeabilità (rappresentato dal rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria) = 30% minimo
- Standards urbanistici da reperire all'interno dell'area = 18mq/ab. minimo, ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968.

L'intera superficie di mq 30.155,75 costituisce comparto urbanistico da sottoporre alle disposizioni di cui all'art.15 delle LL.RR. 6 e 66/1979.”

Il tutto da sottoporre all'iter delle controdeduzioni e/o adeguamento in relazione alle modifiche sopra introdotte e ciò ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/1980.

Resta inteso che in detta fase dovranno essere rimodulate le previsioni plano volumetriche e reperite le aree per standards urbanistici precisando anche le destinazioni delle volumetrie esistenti.

Tutto ciò premesso, e per le motivazioni e con le prescrizioni sopra riportate si ritiene di poter condividere la ipotesi di utilizzazione ai fini edificatori dell'area di cui trattasi.

Osservazioni

In ordine alle osservazioni presentate,sulla base di specifico parere dell'U.T.C. il Consiglio Comunale di Corato, con Delibera n. 14 del 13.03.07, si è così determinato:

Nel merito delle osservazioni innanzi riportate, e di quanto operato dalla Amm.ne Com.le, in riferimento

alle competenze regionali si ritiene che le stesse osservazioni debbano intendersi superate dalle prescrizioni innanzi riportate.

Nel contempo, si prescrive che nella fase endoprocedimentale di controdeduzione e/o adeguamento alle modifiche introdotte d'ufficio nei termini sopra prospettati il Comune di Corato, quale Amministrazione procedente, provveda a quanto prescritto dal Dlvo n. 152/2006 e dalla vigente legislazione regionale in materia di VAS.

Tutto ciò premesso, si ritiene di proporre alla Giunta l'approvazione della variante adottata dal Comune di Corato con la deliberazione consiliare n.88/2005 con la introduzione negli atti delle prescrizioni sopra riportate, con richiesta di controdeduzioni e/o adeguamento e ciò ai sensi dell'art.16, comma 11, della L.R.56/1980, ivi comprese per gli aspetti innanzi evidenziati (carico urbanistico e standards urbanistici) le valutazioni da parte dello stesso Consiglio comunale.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n.7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M. E I.”

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 la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore, 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 APPROVARE, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, la Variante al PRG del Comune di Corato (Ba) di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 20/12/2005 nei termini e per le motivazioni di cui alla relazione che precede e con le prescrizioni ivi riportate che qui, per economia espositiva, si intendono integralmente condivise e riportate;

DI RICHIEDERE, al Comune di Corato, ai sensi dell'art. 16 della L.r. n. 56/1980, l'adozione di specifico provvedimento di controdeduzione e/o adeguamento alle modifiche introdotte negli atti, ivi comprese le valutazioni da parte dello stesso Consiglio comunale per gli aspetti evidenziati in relazione (carico urbanistico e standards urbanistici);

DI DEMANDARE al competente SUR la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Corato (Ba), 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
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola
